قوانين التوثيق والشهر ورسوم التسجيل بالشّهر العقاري

حسب آخر التعديلات بمصر



قوانين
التوثيق والشهر ورسوم
التسجيل بالشَّهر العِقاري

بسم ا الرحمن الرحيم

١- ﴿ يا أيها الذين آمنوا إذا تداينتم بدين إلى أجل مسمى فاكتبوه وليكتب بينكم كاتب بالعدل﴾

(البقرة ٢٨٢).

٢- ﴿ وأشهدوا إذا تبايعتم﴾ (البقرة ٢٨٢).

٣- ﴿ واستشهدوا شهيدين من رجالكم فإن لم يكونا رجلين فرجل وامرأتان ممن ترضون من الشهداء﴾.

(البقرة ٢٨٢).



المركز القانوني والأدبي
لمأمور الشهر

الموثق، والعضو الفني بمصلحة الشهر العقاري يتمتع بمزايا عديدة:

١- عمله (نظير) لعمل عضو هيئة قضايا الدولـة طِبقًا للقرار الوزاري (عـدل) رقـم ١٣٢٣/ ١٩٧٣. وبناء عليه، فإذا استقال من عمله بعد مدة خبرة لا تقل عن ٧ سنوات يستطيع القيـد بنقابة المحامين بجدول الاستئناف العالي (لأنه خبير عقود وملكية عقاريـة) وهـي أسـاس القانون المدني.

٢- عمله (نظير) لعمل قاضي العقـود والملكيـة العقارية (مدني) طِبقًا لقرار وزير العدل رقـم ١٣٣٨/ ١٩٧٣. وطِبقًا لقرار المجلس الأعلى للهيئات القضائية الصادر في ١٧/ ١٠/ ١٩٧٣ والمنشـور بالوقـائع المصـرية عـدد ٢٤٨ ٣/١١/١٩٧٣.

٣- عمله (خبير) أمام جهات القضاء في الملكيـة العقارية طِبقًـا م ٦ ق ١١٤/ ١٩٤٦ بتنظـيم الشهر العقاري معـدل بالقـانون ٢٥/ ١٩٧٦ و"م ٣٦" مكرر من لائحته التنفيذية.

٤- له صفة (مأمور الضبط القضائي في جريمـة التهرب من رسوم الشهر العقـاري (م ٣٥ ق ٧٠/ ١٩٦٤ الخاص برسوم الشهر) طِبقًا لقرار وزير العدل رقـم ٣٥٢/ ١٩٧٢ والمنشـور بالوقائع المصرية عدد ٨٥ ١٥/٤/١٩٧٢.

القانون رقم ٦٨: ١٩٤٧ بشأن التوثيق[١]

مادة (١):

[١]- الوقائع المصرية العدد ٥٨ في ٣ يوليو ١٩٤٧.

أُلغيت بالقانون رقم ٥ الصادر في ٦ يناير سنة ١٩٦٤.

مادة (٢) [٢]:

تقوم مكاتب التوثيق بما يأتي:

١- تلقي المحررات وتوثيقها.

٢- إثبات المحررات الرسمية في الدفاتر المعـدة لذلك.

٣- وضع الصيغة التنفيذية على صور المحررات الرسمية الواجبة التنفيذ.

٤- حفظ أصول المحررات التـي تـم توثيقهـا، وموافاة المكتب الرئيسي بصورة من كل منها.

٥- إعداد فهارس المحررات التي تم توثيقها.

٦- إعطـاء صـور مـن المحـررات الموثقـة ومرفقاتها.

---

[٢]- مستبدلة بمادة ٣ ق ١٠٣ / ١٩٧٦ م المعدل لقانون التوثيـق رقـم ٦٨/ ١٩٤٧ والمنشور بالجريدة الرسمية عـدد ٣٧ تـابع ٩ / ٩ / ١٩٧٦ والمذاع بالمنشور الفني ١٢ / ١٩٧٦.

٧- التصديق علـى توقيعـات ذوي الشـأن فـي المحررات العرفية.

٨- إثبات تاريخ المحررات العرفية.

٩- التأشير على الدفاتر التي تنص على التأشـير عليها، عن طريق مكاتب التوثيق.

١٠- قبول إيداع المحررات التـي تُبينهـا اللائحـة التنفيذية.

١١- إعطاء الشهادات بحصـول التصـديق علـى التوقيعات، أو إثبات التاريخ فـي المحـررات العرفية، أو التأشير في الدفاتر المشار إليها في البند (٩).

مادة (٣):

تتولى المكاتب توثيق جميع المحررات، وذلك فيما عـدا عقود الزواج، وإشهادات الطلاق، والرجعة، والتصادق على ذلك الخاصة بالمصـريين المسـلمين، والمصـريين غيـر المسلمين، المتحدي الطائفة والملة، ويتـولى توثيـق عقـود

الزواج والطلاق بالنسبة إلى المصـريين غيـر المسـلمين والمتحدي الطائفة والملة - موثقون منتدبون، يعينون بقـرار من وزير العدل.

ويضع الوزير لائحة تبين التعيين في وظائف في الموثقين المنتدبين، واختصاصاتهم، وجميع ما يتعلق بهم.

ويستحق على عقود الزواج المذكور (رسم) طِبقًا للقانون رقم ٩١ لسنة ١٩٤٤ المشار إليها و٢ % على مقدم ومؤخر الصداق.

مادة (٤):

لا يجوز للموثق أن يباشر عمله، إلا في دائرة اختصاصه.

مادة (٥):

يجب على الموثق قبل إجراء التوثيق أن يتثبت من أهليـة المتعاقدين، ورضائهم، وصفاتهم، وسلطاتهم.

فإذا كان محل التوثيق (عقد زواج أجنبي بمصرية) [3] أو التصادق عليه، فيجب على الموثق - قبل إجراء التوثيق- أن يتثبت كذلك من توافر الشروط الآتية:

١- حضور الأجنبي بشخصه عند إجراء توثيق العقد.

٢- ألا يجاوز فارقُ السن بين المتعاقدين خمسا وعشرين سنة.

٣- تقديم الأجنبي شهادتين صادرتين من الجهة المختصة، تفيد إحداهما أنها لا تمانع في الزواج، وتتضمن الأخرى بياناتٍ عن تاريخ وجهة ميلاده، وديانته، ومهنته، والبلد المقيد به، وحالته الاجتماعية من حيث سبقه الزواج، وعدد الزوجات والأبناء، وحالته المالية ومصادر دخله، وبشرط التصديق على كل من الشهادتين من السلطات المصرية المختصة.

---

[3] - معدلة بالقانون رقم ١٠٣ لسنة ١٩٧٦ والمنشور بالجريدة الرسمية العدد ٣٧ تابع بتاريخ ٩ / ٩ / ١٩٧٦.

٤- تقديم كل من المتعاقدين شهادة ميلاده، فإن تعذر؛ وجب على الأجنبي تقديم أية وثيقة رسمية، تقوم مقامها، ووجب على المصرية تقديم صورة رسمية من واقعة قيد الميلاد.

ويجوز - بناء على قرار من وزير العدل، أو من يفوضه - التجاوز عن كل أو بعض الشروط سالفة الذكر عند توثيق العقد، كما يجوز له قصر توثيق عقود الزواج والتصادق عليه، وشهادات الطلاق والتصادق عليه المتعلقة بمصريات وأجانب - على مكتب أو أكثر من مكاتب التوثيق دون غيرها.

مادة (٦):

إذا اتضح للموثق عدم توافر الأهلية أو الرضا أو الصفات أو السلطات لدى المتعاقدين، أو عدم توافر الشروط المبينة في الفقرة الثانية من المادة (٥) أو إذا كان المحرر المطلوب توثيقه ظاهر البطلان؛ وجب على الموثق أن يرفض التوثيق وإخطار ذوي الشأن بالرفض بكتاب موصى عليه، يوضح فيه أسباب الرفض.

مادة (٧):

لمن رفض توثيق محرره أن (يتظلم) إلى (قاضي الأمور الوقتية) بالمحكمة التي يقع مكتب التوثيق في دائرتها، وذلـك في خلال (عشرة أيام) من إبلاغ الرفض إليه.

وله أن يطعن في القرار الـذي يصـدره أمـام (غرفـة المشورة) بالمحكمة الابتدائية.

وقرار القاضي أو غرفة المشورة لا يجوز قـوة الشـيء المقضي به في موضوع المحرر.

مادة (٨):

لا تُسلم صورةُ المحررات التي تم توثيقها، إلا لأصـحاب الشأن، ولكن يجوز لتسليم صورة من المحرر للغيـر بعـد الحصول على (إذن من قاضي الأمور الوقتية) بالمحكمة التي يقع مكتب التوثيق في دائِرتها.

مادة (٩) [٤]:

---

[٤]- معدلة بالقانون رقم ١٠٣ لسنة ١٩٧٦ والمنشور بالجريدة الرسمية العدد ٣٧ تابع بتاريخ ٩ / ٩ / ١٩٧٦.

لا يجوز تسليم صورة تنفيذية ثانية من المحرر الموثـق لصاحب الشأن الذي تسلم الصورة التنفيذية الأولى إلا (بحكم من محكمة المواد الجزئية) التي يقع مكتـب التوثيـق فـي دائرتها، وتحكم المحكمة في المنازعة المتعلقة بتسليم الصورة التنفيذية الثانية بناء على (صحيفة تعلن) من أحد الخصوم إلى خصمه الآخر.

مادة (١٠):

لا يجوز أن تنقل من مكاتب التوثيق أصول المحررات التي تم توثيقها، ولا الدفاتر أو الوثائق المتعلقة بها على أن يجـوز للسلطات القضائية الاطلاع عليها، فإذا أصدرت سلطة قضائية قرارا بضم أصل محرر موثق إلى دعوى منظـورة أمامهـا؛ وجب أن ينتقل القاضي المنتدب إلى المكتب، ويحرر بحضوره صورة مطابقة لأصل المحرر، ويعمل بذيلها محضـر يوقعـه القاضي والموثق وكاتب المحكمة، ثم يضم الأصل إلى ملـف النزاع، وتقوم الصورة مقام الأصل لحين رده.

مادة (١١):

تُلغى أقلام التوثيق بالمحاكم الوطنية والمختلطة، ويحـال إلى مكاتب التوثيق جميع أصول العقود والوثـائق والـدفاتر المتعلقة بها.

مادة (١٢):

يصدر وزير العدل قرارا باللائحة التنفيذية لهذا القـانون على أن تشمل بيانًا لعملية التوثيق وتنظيم دفـاتره، ودفـاتر الفهارس، والصور والتنظيم الداخلي لمكاتب التوثيق، وسـير العمل فيها.

مادة (١٣):

يلغى كل نص يتعارض مع أحكام هذا القانون.

مادة (١٤):

على وزير العدل تنفيذ هذا القانون، ويعمل به أول ينـاير التالي لتاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

مرسوم باللائحة التنفيذية لقانون التوثيق رقم ٦٨ لسنة ١٩٤٧

الباب الأول

في تشكيل مكاتب التوثيق

مادة ١:

يقوم بالتوثيق [٥] موثقون مساعدون، وموثقون منتـدبون[٦] يعينون بقرار من وزير العدل.

---

[٥]- معدلة بالقانون رقم ١٠٣ والمنشور بالجريدة الرسمية العدد ٣٧ تابع تاريخ ٩ / ٩ / ١٩٧٦.

[٦]- يلاحظ أن للقناصل المصريين، اختصاصاتٍ لتوثيق العقود الرسمية - في الخارج- الخاصة بالمصريين أو التي فيها متعاقدون أجانـب، بشرط أن تكون العقود في الحالة متعلقة بأموال كائنة فـي القطـر المصري، ولهم تحرير عقود الزواج متى كان كلا الزوجين مصريا، أو متى كان أحد الزوجين مصريا، أو متى كـان أحـد الـزوجين مصري الجنسية، بشرط أن يحصلوا أولاً على ترخيص من وزيـر الخارجية. (راجع القانون رقم ١٦٦ لسنة ١٩٥٤ بإصـدار قـانون نظام السلكين؛ الدبلوماسي والقنصـلي والمعـدل بـالقوانين ٤٥٨ / ١٩٥٤، ٤٦٨ / ١٩٥٥، ٣٢٩ / ١٩٥٦، ٣٢٦ / ١٩٥٦، ١٢٢ / ١٩٥٧، ٢٠٣ / ١٩٥٧).

* نشر بالوقائع المصرية بالعدد ١٠٣ في ١٠ يوليو ١٩٤٧.

* هذا النص معدل بمقتضى قرار مجلس الوزراء فـي ٢١ ديسـمبر ١٩٥٥.

=

مادة ٢:

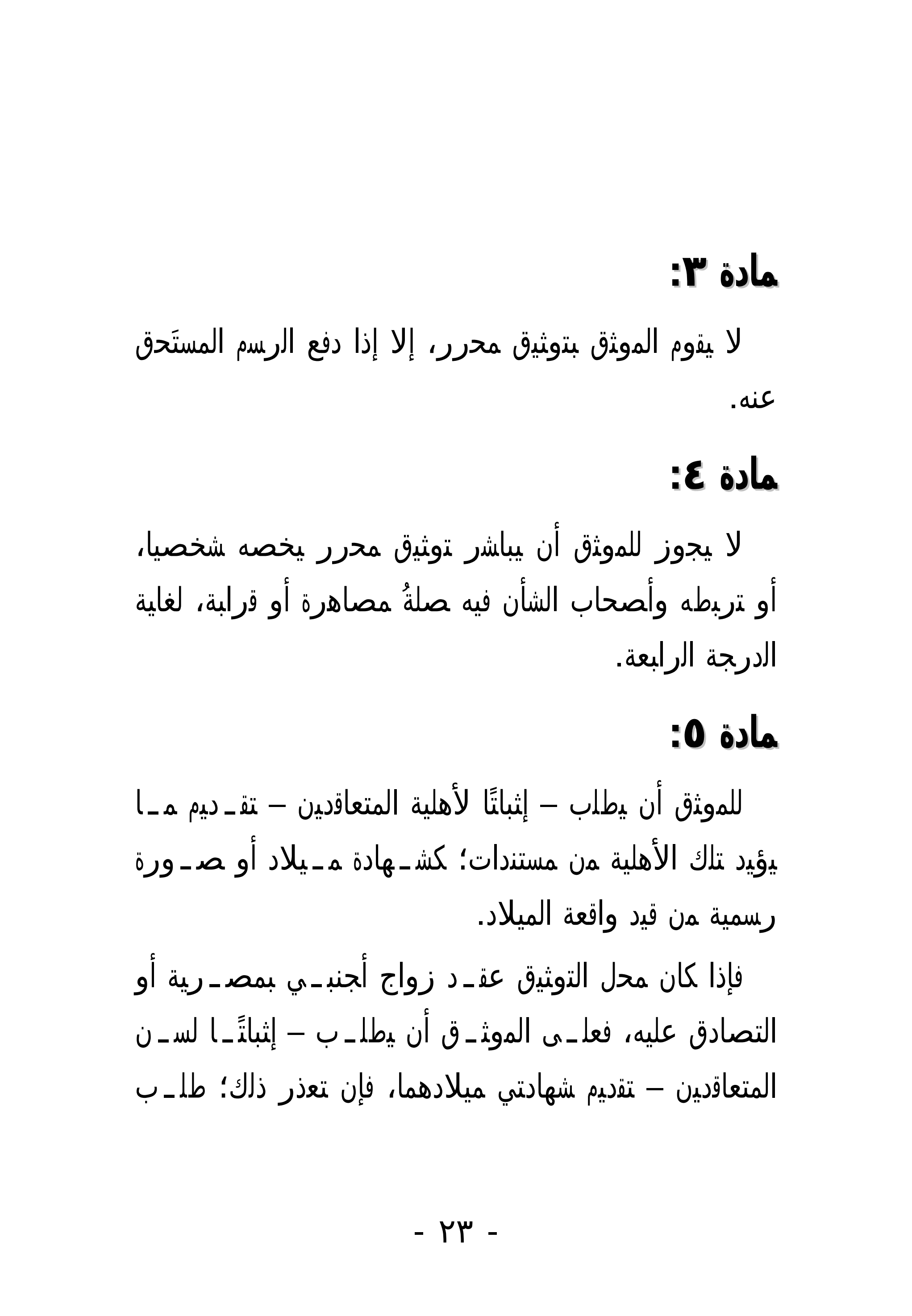
يؤدي الموثقون، والموثقون المسـاعدون قبـل مباشـرة أعمالهم (يمينًا) أمام وزير العدل، بأن يقوموا بأعمال وظائفهم بالذمة والصدق.

=

* الموثق المنتدب.. موظف عام كالمأذون الشرعي الذي يتولى توثيق عقود زواج المصريين غير المسلمين المتحدي الطائفـة والتـابعين للجهة الدينية التي يقوم بالتوثيق فيها – وتتـولى دائـرة الأحـوال الشخصية بالمحكمة الابتدائية تحديد اختصاص الموثقين المنتـدبين الصادر في ٢٦ ديسمبر ١٩٥٥ والمنشور بالوقائع المصرية عـدد ١٠١ في ٢٩ ديسمبر ١٩٥٥.

الباب الثاني

في إجراءات التوثيق



مادة ٣:

لا يقوم الموثق بتوثيق محرر، إلا إذا دفع الرسم المستَحق عنه.

مادة ٤:

لا يجوز للموثق أن يباشر توثيق محرر يخصه شخصيا، أو تربطه وأصحاب الشأن فيه صلةُ مصاهرة أو قرابة، لغاية الدرجة الرابعة.

مادة ٥:

للموثق أن يطلب – إثباتًا لأهلية المتعاقدين – تقـديم مـا يؤيد تلك الأهلية من مستندات؛ كشـهادة مـيلاد أو صـورة رسمية من قيد واقعة الميلاد.

فإذا كان محل التوثيق عقـد زواج أجنبـي بمصـرية أو التصادق عليه، فعلـى الموثـق أن يطلـب – إثباتـًا لسـن المتعاقدين – تقديم شهادتي ميلادهما، فإن تعذر ذلك؛ طلـب

من الأجنبي تقديم أي وثيقة مقام شهادة ميلاده، ومن المصرية تقديم صورة رسمية من قيد واقعة ميلادها [٧].

مادة ٦:

إذا تم التعاقد بوكيل، فعلـى الموثـق أن يتأكـد مـن أن مضمون المحرر المطلوب توثيقه، لا يجاوز حدود الوكالة.

مادة ٧:

يجب على الموثق أن يتأكد من شخصية أصحاب الشـأن ببطاقة الحالة المدنية الشخصية أو العائلية، أو بـأي مسـتند رسمي آخر [٨].

---

[٧]- هذا النص بعد التعديل الصادر به قرار وزير العـدل رقـم ١٥٣٢ لسنة ١٩٧٦ وهذا النص بعد التعديل كالسابق؛ جاء عاما غير مفيـد بالنسبة لشهادة الشهود.

[٨]- هذا النص بعد التعديل الصادر به قرار وزير العـدل رقـم ١٥٣٢ لسنة ١٩٧٦ وهذا النص بعد التعديل كالسابق؛ جاء عاما غير مفيـد بالنسبة لشهادة الشهود.

مستبدلة بالقرار الوزاري رقـم ٣٥٨١ / ٩٦ والمنشـور بالوقـائع المصرية العدد ١٨١ بتاريخ ١٤ / ٨ / ١٩٩٦ وبناء عليـه يمتنـع =

فإذا كان محل التوثيـق عقـد زواج أجنبـي بمصـرية أو التصادق عليه، فيجب على الموثق أن يتأكد من حضـور الأجنبي بشخصه عند إجراء التوثيق، ومـن تـوافر سـائر الشروط المنصوص عليها في الفقرة الثانية من المادة ٥ من قانون التوثيق، أو التجاوز عنها طِبقًا للأوضاع المقررة فـي الفقرة الثالثة من تلك المادة.

مادة ٨:

لا يجوز توثيق عقد الزواج إلا بحضور شاهدين عـاقلين بالغين، وعلى الشاهدين الحاضرين توقيع المحرر مـن ذوي الشأن والموثق بعد تلاوته عليهم.

=

تحقيق الشخصية (بشهود المعرفة) ويمتنع عبارة معـروفين لـدينا شخصيا لدى الموثق، ويجب عليه مطالبةُ أصحاب الشأن بتقديم مـا يفيد شخصيتهم من مستند رسمي مقبول.

مادة ٨ مكرر [٩]:

لا يجوز توثيق أي محرر بوقف أو بإقراره به أو باستبداله أو بالإدخال أو بالإخراج أو بغير ذلك من الشروط التي تشترط فيه، إلا إذا كان مستوفيا الشروط المنصوص عليها في المادة ١٣٧ من لائحة ترتيب المحاكم الشرعية.

ولا يجوز توثيق عقد زواج اليتيمات القاصرات المصريات، اللاتي لهن معاش أو مرتبات من الحكومة أو لهن مال يزيد قيمته على ٢٠٠٠٠ قرش إلا بتصريح من محكمة الأحوال الشخصية المختصة.

مادة ٩:

يجب أن يكون المحرر مكتوبا بخط واضح غير مشتمل على إضافة أو تحشير أو كشط، وأن يشتمل على البيانات الخاصة بموضوع المحرر على ما يأتي:

[٩]- هذه المادة مضافة بقرار مجلس الوزراء في ٢١ ديسمبر ١٩٥٥.

١- ذكر السنة والشهر واليوم والساعة التي تم فيها التوثيق بالأحرف.

٢- اسم الموثق ولقبه ووظيفته.

٣- بيان ما إذا كان قد تم بالمكتب، أو في مكـان آخر طِبقًا لنص المادة ١٣ من هذه اللائحة.

٤- أسماء الشهود.

٥- أسماء أصحاب الشأن وأسماء آبائهم وأجدادهم لآبائهم وصناعاتهم، ومحالّ مواليدهم، وإقامتهم وأسماء وكلائهم، ومن تقضي الحال بوجودهم للمعاينة.

مادة ١٠:

يجب على الموثق قبل توقيع ذوي الشأن علـى المحـرر المراد توثيقه، أن يتلو علـيهم الصـيغة الكاملـة للمحـرر ومرفقاته، وأن يبين لهم الأثر القانوني المترتب عليـه، دون أن يؤثر في إرادتهم، ويوقع هو وأصحاب الشـأن المحـرر والمرفقات.

وإذا كان المحرر مكونًا من عدة صفحات؛ وجب على الموثق أن يرقم صفحاته، وأن يوقعها جميعها مع أصحاب الشأن.

فإذا كان محل التوثيق عقد زواج أجنبي بمصرية أو التصادق عليه، فيجب على الموثق - قبل التوقيع على العقد - أن يتلو الصيغة الكاملة للشهادتين الرسميتين المقدمتين من الأجنبي، والخاصتين ببيان حالته الاجتماعية وبعدم ممانعة الجهة المختصة بالدولة التي ينتمي إليها جنسيته في إجراء الزواج [١٠].

مادة ١١:

توثق المحررات باللغة العربية، فإذا كان أحد المتعاقدين يجهل هذه اللغة أو لا يجيدها؛ استعان الموثق بمترجم يقدمه المتعاقدون، ويكون محل ثقتهم، ويجب أن يوقع المترجم مع المتعاقدين والشهود والموثق.

---

[١٠]- أضيف هذه الفقرة بقرار وزير العدل، الصادر بتعديل بعض أحكام اللائحة التنفيذية في ٢٠ سبتمبر ١٩٧٦ برقم ١٥٣٢ لسنة ١٩٧٦ والمذاع بالمنشور الفني ١٥ / ١٩٧٦.

مادة ١٢:

إذا كان المتعاقدين ضريرا أو ضعيف البصـر أو أبكـم أو أصم؛ وجب على الموثق أن يتأكد من اسـتعانته بمعـين يوقع المحرر معه [١١].

مادة ١٣:

يكون توثيق المحررات في المكتب في مواعيـد العمـل الرسمية، إلا إذا كان أحد المتعاقدين في حالة لا تسـمح لـه

---

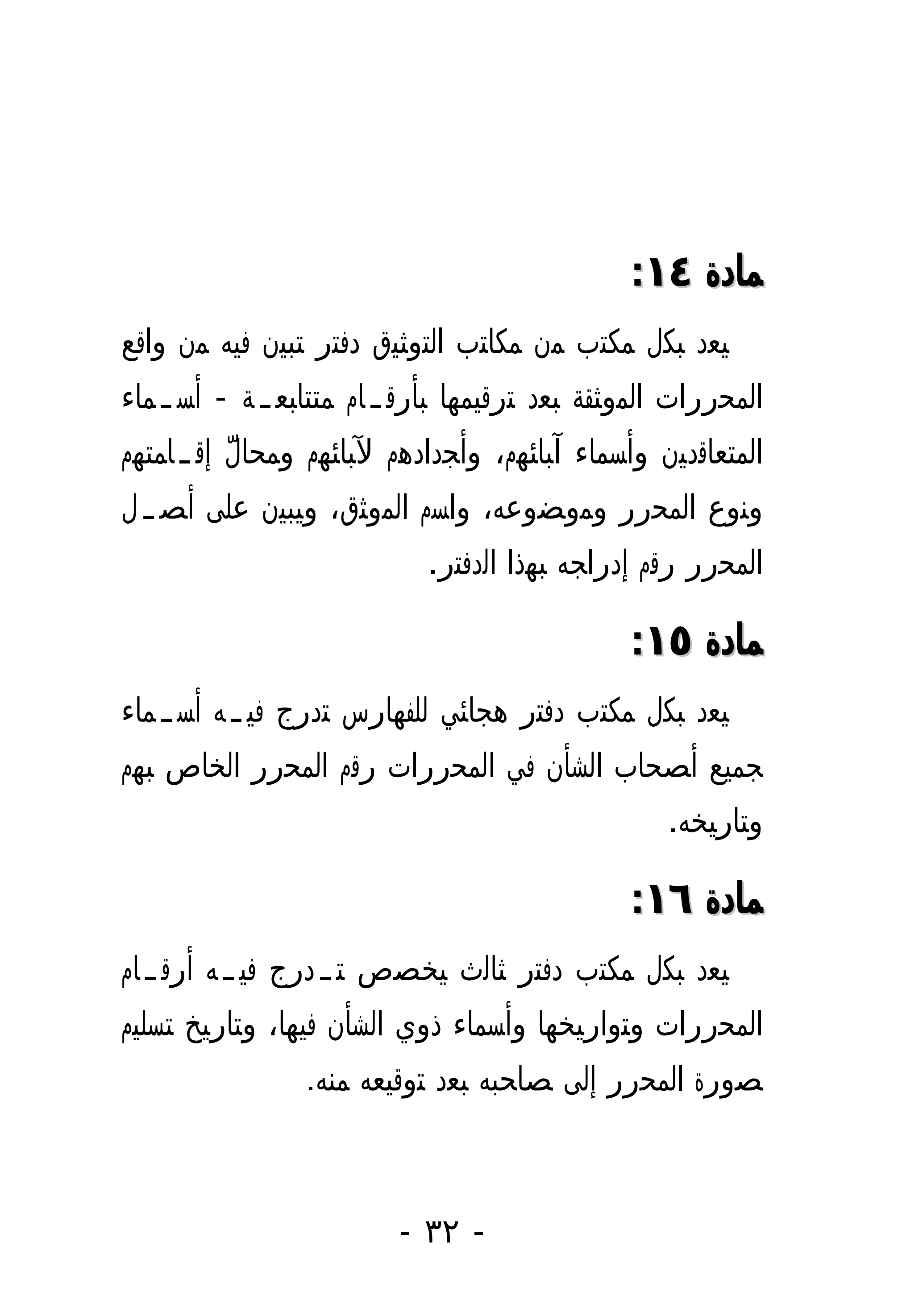
[١١]- تنص المادة (١١٧) من القانون المدني المصري الصادر في عام ١٩٤٨ على أنه:

- إذا كان الشخص أصم أبكم، أو أعمى أبكم، وتعذر عليه - بسبب ذلك – التعبير على إرادته؛ جاز للمحكمة أن تعـين له مساعدا قضائيا، يعاونه في التصرفات التـي تقضـي مصلحته فيها ذلك.
- ويكون (قابلا للإبطال) كل تصرف من التصرفات التـي تقررت المساعدة القضائية فيها، متى صدر من الشـخص الذي تقررت مساعدته قضايا بغيـر معاونـه إذا صـدر التصرف (بعد تسجيل) (قرار المساعدة).

بالحضور إلى المكتب، فيجوز عندئذ للموثق أن ينتقـل إلـى محل إقامته؛ لإجراء التوثيق، وذلك بعد دفع الرسم المقـرر للانتقال، وعليه إثبات هذا الانتقال في الدفاتر المعدة لذلك.

الباب الثالث

في دفاتِر التوثيق



مادة ١٤:

يعد بكل مكتب من مكاتب التوثيق دفتر تبين فيه من واقع المحررات الموثقة بعد ترقيمها بأرقـام متتابعـة - أسـماء المتعاقدين وأسماء آبائهم، وأجدادهم لآبائهم ومحالّ إقـامتهم ونوع المحرر وموضوعه، واسم الموثق، ويبين على أصـل المحرر رقم إدراجه بهذا الدفتر.

مادة ١٥:

يعد بكل مكتب دفتر هجائي للفهارس تدرج فيـه أسـماء جميع أصحاب الشأن في المحررات رقم المحرر الخاص بهم وتاريخه.

مادة ١٦:

يعد بكل مكتب دفتر ثالث يخصص تـدرج فيـه أرقـام المحررات وتواريخها وأسماء ذوي الشأن فيها، وتاريخ تسليم صورة المحرر إلى صاحبه بعد توقيعه منه.

مادة ١٧:

تكون الدفاتر المنوه عنها في المـواد السـابقة، مرقمـة الصفحات، موقعا على كل صفحة منها مـن الأمـين العـام أو من يندبه لذلك، ويحرر في هذه الدفاتر محضر يثبت بدء العمل بها، وانتهاءه منها سنويا.

الباب الرابع

في حفظ المحررات وتسليم الصور

مادة ١٨:

تحتفظ بالمكتب أصول المحررات التي توثق على حسـب أرقامها في ملفات خاصة بكل سنة.

مادة ١٨ مكرر [١٢]:

تقوم مكاتب التوثيق، بقبول وإيداع المحررات الآتية:

١- الوصايا وسائر التصرفات المضافة إلى ما بعد الموت في مظاريف مغلقـة مختومـة بخـاتم المكتب الرسمي؛ وذلـك بنـاء علـى طلـب الموصي، أو من صدر منه التصرف.

٢- المحررات الموثقة أمام السـلطات الأجنبيـة، ويقوم الموثق عند الإيداع بتحريـر محضـر رسمي بذلك مع بيان وصف شامل للمظروف

---

[١٢]- هذا النص مضاف إلى اللائحة بمقتضى قرار وزير العـدل رقـم ١٥٣٣ / ١٩٧٦ مذاع بالمنشور الفني ١٥ / ١٩٧٦.

أو المحرر المطلوب إيداعه، ويرفق المظروف أو المحرر بأصل محضـر الإيـداع، ويوقـع المحضر من الموثق والموصي أو من صـدر منه التصرف، أو طالب الإيداع – والشهود إن وجدوا.

مادة ١٩:

نسخ صورة من المحررات لتسليمها لأصحاب الشأن بعد دفع الرسم، ويوضح على هذه الصورة رقم التوثيق، وتاريخه وصيغة التسليم وتاريخها ويوقعها الموثق، ويوضـع عليهـا خاتم المكتب، ويؤشر الموثق بالتسليم على أصـل المحـرر ويوقع هذا التأشير.

مادة ٢٠:

يتولى المكتب إرسال صورة من كل محرر تم توثيقه إلى المكتب الرئيسي بالقاهرة لحفظها فيه.

الباب الخامس

في التصديق على التوقيعات

مادة ٢١:

يقوم الموثق بالتصديق على توقيعـات ذوي الشـأن فـي المحررات العرفية بحضور الشهود المنصوص علـيهم فـي المادة السابعة من هذه اللائحة.

مادة ٢٢:

يجب على الموثق - قبل التوقيع مـن ذوي الشـأن - أن يستوثق منهم موضوع المحرر الذين يرغبون في التصـديق على توقيعاتهم فيه.

مادة ٢٣:

إذا كان المحرر المقدم للتصديق على توقيعات ذوي الشأن فيه بلغة أجنبية؛ وجب اشتماله على ملخص باللغة العربيـة موقع منهم.

مادة ٢٤:

بعد توقيع ذوي الشأن أمام الموثق، يعمل محضر في ذيل المحرر يذكر فيه الموثق أسماءهم، ومحال إقامتهم، وحصول التوقيع منه أمامه، وأسماء الشهود ومِهنهم، ومحالّ إقـامتهم. ويوقع هذا المحضر الشهود والموثق، ثم يوضع عليه خـاتم المكتب، ورقم إدراجه في الدفتر المعد لذلك.

مادة ٢٥:

يعد بكل مكتب من مكاتب التوثيـق، دفتـر تُـدرج فيـه محاضر التصديق على التوقيعات بأرقام متتابعة، ويذكر فيه ملخص المحرر مع بيان أسماء ذوي الشأن ومحال إقـامتهم، وأسماء الشهود، واسم الموثق ويوقع منهم.

مادة ٢٦:

لا يقوم الموثق بالتصديق على توقيع في محرر عرفـي، إلا بعد أداء الرسم المقرر، مع بيان هذا الأداء فـي الـدفتر المشار إليه في المادة السابقة.



مادة ٢٧:

عند إتمام التصديق، يسلم المحرر إلى صاحب الشأن بعد أن يوقع منه بذلك في دفتر التصديقات.

مادة ٢٨:

يعد بكل مكتب، دفتر هجائي للفهارس، تُدرج فيه أسـماء ذوي الشأن الذين صدق علـى توقيعـاتهم ورقـم محضـر التصديق الخاص بهم وتاريخه.

مادة ٢٩:

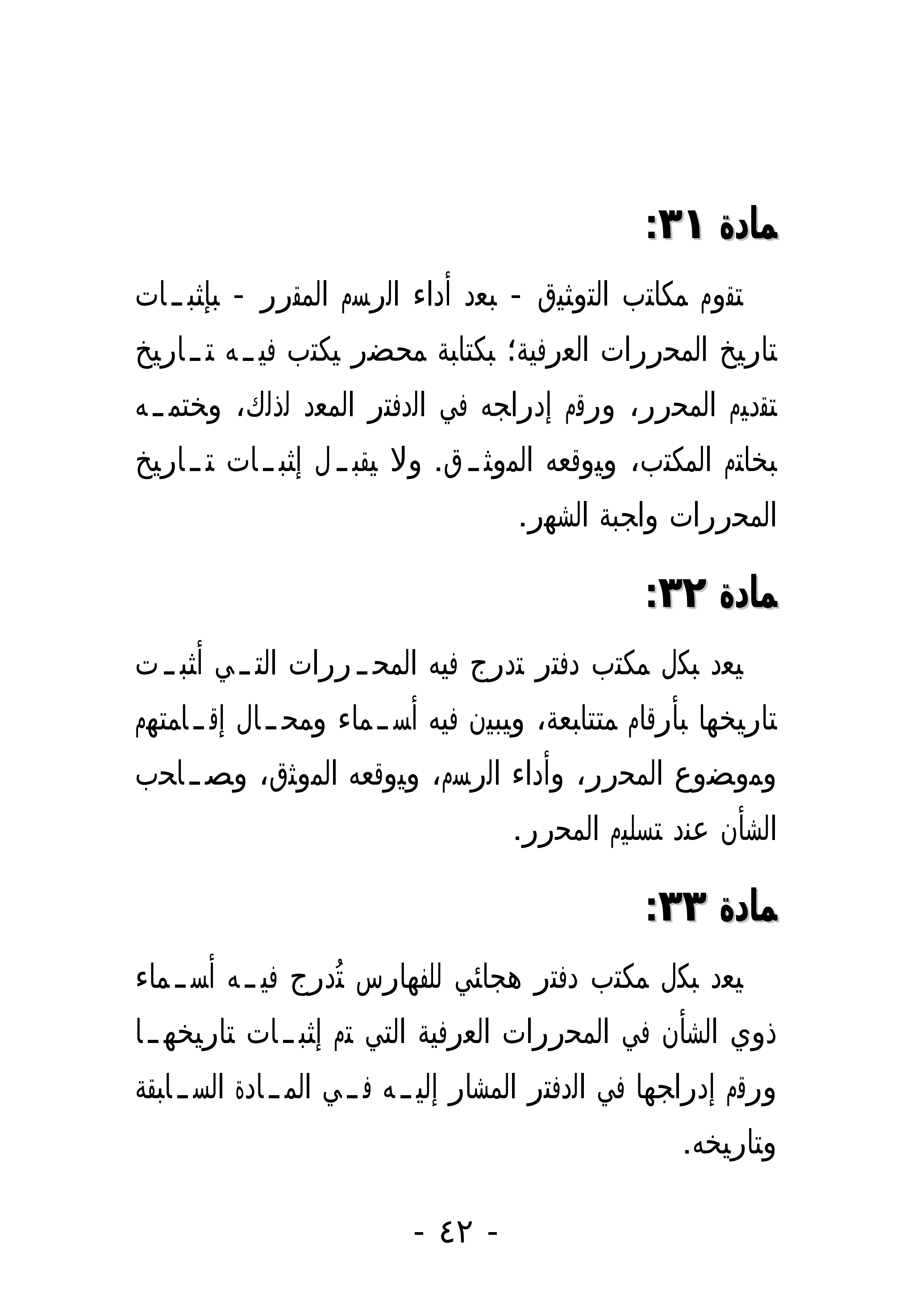
يقوم مكتب التوثيق بإعطاء الشهادات التـي يطلبهـا ذوو الشأن بحصول التصديق على التوقيعات بعد أداء الرسم.

مادة ٣٠:

يراعى عند التصديق على التوقيعـات - أحكـام المـادة الرابعة من هذه اللائحة.

الباب السادس

في إثبات التاريخ للمُحرَّرات العرفية



مادة ٣١:

تقوم مكاتب التوثيق - بعد أداء الرسم المقرر - بإثبات تاريخ المحررات العرفية؛ بكتابة محضر يكتب فيه تاريخ تقديم المحرر، ورقم إدراجه في الدفتر المعد لذلك، وختمه بخاتم المكتب، ويوقعه الموثق. ولا يقبل إثبات تاريخ المحررات واجبة الشهر.

مادة ٣٢:

يعد بكل مكتب دفتر تدرج فيه المحررات التي أثبت تاريخها بأرقام متتابعة، ويبين فيه أسماء ومحال إقامتهم وموضوع المحرر، وأداء الرسم، ويوقعه الموثق، وصاحب الشأن عند تسليم المحرر.

مادة ٣٣:

يعد بكل مكتب دفتر هجائي للفهارس تُدرج فيه أسماء ذوي الشأن في المحررات العرفية التي تم إثبات تاريخها ورقم إدراجها في الدفتر المشار إليه في المادة السابقة وتاريخه.

مادة ٣٤:

تسلم مكاتب التوثيق أصـول شـهادات إثبـات تـاريخ المحررات العرفية - لمن يطلبها - أو التأشير على الـدفاتر التي تنص القوانين على التأشير عليهـا، بعـد أداء الرسـم المقرر.

مادة ٣٥ [١٣]:

على وزير العدل تنفيذ هذا المرسوم، ويعمل به مـن أول يناير ١٩٤٨.

---

[١٣]- هذه المادة معدلة بقرار وزير العـدل رقـم ١٥٣٢ لسـنة ١٩٧٦ والمنشور بالجريدة الرسمية العدد ١٠١ تابع بتاريخ ١ / ٥ / ١٩٧٧ والمذاع بالمنشور الفني ١٥ / ١٩٧٦ بتعديل بعض أحكام اللائحـة التنفيذية للقانون ٦٨ / ١٩٤٧ بشأن التوثيق.

قرار وزير العدل رقم[14] ١٥٠٢ /١٩٧٥
٣٦٨ شهر عقاري

بإنشاء مكتب توثيق خاص بنشاط المستثمرين في مصر

قـــرر

مادة ١:

ينشأ مكتب للتوثيق بمقر الهيئة العامة للاستثمار العربـي والأجنبي والمناطق الحرة بشارع عـدلي رقـم ٨ بالقـاهرة يختص بتوثيق عقود الشركات، أو التصديق على توقيعـات أصحاب الشأن فيها والمحررات المتعلقة بها، والتي تنشأ في الأغراض المنصوص عليها في القـانون رقـم ٤٣/ ١٩٧٤ بنظام استثمار المال العربي والأجنبي والمناطق الحرة، كمـا يختص بالتأشير علـى الـدفاتر التجاريـة الخاصـة بهـذه الشركات. ويقتصر اختصاص هذا النوع على ما يقدم إليـه من محررات تتعلق بهذا النوع من التعامل.

وزير العدل

---

[14]- الوقائع المصرية العدد ٢٧٨ بتاريخ ٤ / ١٢ / ١٩٧٥.

قرار وزير العدل رقم ٢٩٣/ ١٩٩٥ [١٥]

بإنشاء فرع توثيق بمصلحة الشركات لتوثيق أعمال الشركات الخاضعة للقانون ١٥٩/ ١٩٨١

مادة ١:

ينشأ فرع للتوثيق يسمى (فرع توثيق الشـركات) يكـون مقره بمصلحة الشركات بمدينة الجيزة، ويتبع مكتب الشـهر العقاري والتوثيق بالجيزة، ويقوم بأعمال التوثيـق الخاصـة بالشركات الخاضعة لأحكام القانون رقم ١٥٩/ ١٩٨١.

مادة ٢:

ينشر هذا القرار بالوقائع المصرية، ويعمل به اعتبارا من ١/ ٣/ ١٩٩٥.

صدر في ١٥/ ١/ ١٩٩٥

وزير العدل

---

[15]- الوقائع المصرية العدد ٢٧٨ بتاريخ ٤ / ١٢ / ١٩٩٥.

قانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقاري [١٦]

[١٦]- الوقائع المصرية في ٢٤ أغسطس سنة ١٩٤٦ – العدد ٨٥.

الباب الأول

في مكاتب الشهر العقاري

مادة ١:

ينشأ في المديريات والمحافظات (مكاتب للشهر العقاري) تتولى (شهر) (المحررات) التي تقضي القـوانين بتسـجيلها أو بقيدها.

الوزارة التي تتبعها مصلحة الشهر العقـاري ومكاتبها

وتتبع هذه المكاتب (وزارة العدل)، ويعين - بمرسـوم - مقر كل منها، ودائرة اختصاصـه، ويلحـق بكـل مكتـب مأموريات، يعين - بقرار وزاري - مقر كل منها ودائـرة اختصاصه.

مقر المكتب الرئيسي لمصلحة الشهر العقاري واختصاصه

مادة ٢:

ينشأ (مكتب رئيسي) مقره مدينة (القاهرة) يرأسـه أمـين عام، يعين بمرسوم، ويتولى هذا المكتب إدارة مكاتب الشهر العقاري[١٧] ومراقبتها، وحفظ صور لجميع المحررات التـي شهرت فيها، وصورة من الفهارس الخاصة بها.

مادة ٣ [١٨]: ملغاة

مادة ٤:

تُلغى أقلام التسجيل الملحقة بالمحاكم الوطنية والمختلطـة والشرعية، وتحل محلها مكاتب الشهر العقاري. ويحال مـا

---

[١٧]- وعنوانه ٥٧ شارع رمسيس خلف القضاء العالي وجوار النقابـة الرئيسية العامة للمحامين.

[١٨]- المادة الثالثة ألغيت بالقـانون رقـم ٢٥ لسـنة ١٩٧٦. الجريـدة الرسمية – العدد ١٤ – في ١ / ٤ / ١٩٧٦.

بهذه الأقلام، وما بمصلحة المساحة من السجلات والفهـارس وغير ذلك من الوثائق الخاصة بشهر المحررات، إلى هـذه المكاتب.

مادة ٥ [١٩]:

يختص كل مكتب من مكاتب الشهر - دون غيره - بشهر المحررات المتعلقة بالعقارات التي تقع في دائرة اختصاصه.

وإذا كانت العقارات واقعة في دائرة اختصـاص مكاتـب متعددة؛ وجب إجراء الشهر في كل مكتب منها.

ولا يكون للشهر الذي يتم في أحد هـذه المكاتـب أثـره إلا بالنسبة إلى العقارات أو أجزاء العقارات التي تقـع فـي دائرة اختصاصه.

ويعد بكل مكتب (فهرس للمحررات التي تم شهرها) فيـه وتحرر (الشهادات العقارية) التي تطلب وفْقًا للبيانات الواردة في هذا الفهرس.

---

[١٩]- المادة الخامسة مصححة بمرسوم قانون المنشـور بالعـدد ٩١ – الوقائع المصرية– في ٢ / ١٠ / ١٩٤٧.

ويبين في الشهادات قلم التسـجيل الـذي شُـهرت فيـه المحررات، متى كان شهرها سابقًا على العمل بأحكام هـذا القانون.

اختصاص ومهام مكاتب الشهر

مادة ٦ [٢٠]:

تقوم (مكاتب الشهر) بما يأتي:

١- (مراجعة المحررات) المقدمة للشهر بعد التأشـير على مشروعاتها مـن المأموريـات المختصـة بالصلاحية للشهر.

٢- إثبات المحررات في (دفاتر الشـهر) والتأشـير عليها بما يفيد شهرها.

٣- (تصوير المحررات) التي يطلب شهرها.

٤- (حفظ أصول المحررات التي تشـهر) وموافـاة الجهات المختصة بصور منها.

٥- إعداد (فهارس للمحررات التي تشهر).

---

[٢٠]- المادة السادسة مستبدلة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧٦ مادة ٣ منه.

٦- (التأشيرات الهامشية) وإرسال صور منها للمكتب الرئيسي.

٧- إعطاء (الشهادات العقارية).

٨- إعطاء (صور من المحررات التي تـم شـهرها ومرفَقاتها).

٩- الترخيص (بالاطلاع) (الكشف النظري).

كما تعتبر مكاتب الشهر (جهة خبرة) فيما يطلـب إليهـا دراسته من الجهات القضائية، وذلك بالنسبة إلـى (الحقـوق العينية العقارية).

مادة ٧:

لا يجوز ـ بأية حال من الأحوال ـ أن تنقل من مكاتـب الشهر، أصولُ المحررات التي تـم شـهرها، ولا الـدفاتر أو الوثائق المتعلقة بالشهر.

مادة ٨ [٢١]:

يصدر وزير العدل قرارا باللائحة التنفيذية لهذا القـانون، وتنظم اللائحة دفاتر الشهر ودفاتر الفهارس، كما تبين التنظيم الداخلي لمكاتب الشهر العقاري والمأموريـات التابعـة لهـا وسير العمل فيها.

---

[٢١]- المادة الثامنة مستبدلة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧٦. مادة ٣ منه.

الباب الثاني

في المُحررات الواجب شهرها

مادة ٩ [٢٢]:

جميع التصرفات التي من شأنها (إنشاء) حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية، أو نقله أو تغييره، أو زواله، وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك، يجب شهرها بطريق (التسجيل). ويدخل في هذه التصرفات الوقـفُ والوصـية. ويترتب على عدم التسجيل (أن الحقوق المشار إليها لا تنشـأ ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول؛ لا بـين أصـحاب الشـأن، ولا بالنسبة إلى غيرهم).

ولا يكون للتصرفات (غير المسجلة) من الأثـر سـوى (الالتزامات الشخصية بين ذوي الشأن).

ويجوز لمن حصل - مع آخرين - على حكم نهائي مثبت لحق من هذه الحقوق، أن يطلب (قصر التسجيل) على القدر

---

[٢٢]- أضيفت الفقرات الثلاثة الأخيرة من المادة التاسعة بالقـانون رقـم ٢٥ لسنة ١٩٧٦.

الذي قُضِي به، كما يجوز له أن يطلب قصر التسجيل على العقارات المقضي له بها في قسم أو ناحية معينة.

ويجوز لمن حصل على (حكم نهائي لصالحه) أن يطلب (قصر التسجيل) على القدر المقضي له به في قسم أو ناحية معينة.

ولا تسري الفقرتان السابقتان إذا كان التصرف المقضي به من (عقود المقايضة) (البدل).

مادة ١٠:

جميع التصرفات والأحكام النهائية (المقررة) لحق من الحقوق العينية العقارية الأصلية، يجب كذلك تسجيلها، ويترتب على عدم التسجيل (أن هذه الحقوق لا تكون حجة على الغير).

ويسري هذا الحكم على (القسمة العقارية) ولو كان محلها أموالاً موروثة، ويجوز للشريك الذي حصل على حكم نهائي بالقسمة أو بصحة التعاقد على القسمة، أن يطلب قصر التسجيل على حصته، ما لم يترتب على هذا الشهر (إنهاء

حالة الشيوع). كما يجوز له أن يطلب قصر التسجيل علـى نصيبه في قسم أو ناحية معينة.

وعلى المكتب الذي تم فيه التسجيل، أن يخطـر مكاتـب الشهر التي تقع بدائرتها باقي العقـارات موضـوع القسـمة للتأشير بذلك [٢٣].

مادة ١١:

يجب تسجيل (الإيجارات والسندات) التي ترد على (منفعة العقار) إذا (زادت) مدتها على (تسع سنوات) و(المخالصات والحوالات) (بأكثر) من (أجرة) (ثـلاث سـنوات مقـدما)، وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك.

ويترتب على عدم تسجيلها أنها لا تكون نافذة فـي حـق الغير، فيما زاد على مدة تسع سنوات بالنسبة إلى الإيجارات والسندات، وفيما زاد على أجرة ثلاث سنوات بالنسـبة إلـى المخالصة والحوالة.

---

[٢٣]- أضيفت الفقرة الأخيرة في المادة ١٠ بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧٦.

* التسجيل حجة على الكافة

مادة ١٢:

جميع التصرفات المنشأة لحق من الحقوق العينية العقارية التبعية أو المقررة لها، وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشـيء من ذلك يجب شهرها بطريق (القيد) ويترتب على عدم القيد أن هذه الحقوق (لا تكون حجة على الغير).

* ما لا يجوز إثبات تاريخه

مادة ١٢ مكرر [٢٤]:

لا يقبل إثبات تاريخ (المحررات الواجب شـهرها) طِبقًـا للمواد السابقة.

---

[٢٤]- المادة ١٢ مكرر مضافة بالقانون رقم ٨٢ لسنة ١٩٥٧ – الوقـائع المصرية – العدد ٢٨ مكرر تابع في ٤ / ٤ / ١٩٥٧.

* شهر حق الإرث

مادة ١٣:

يجب شهر (حـق الإرث) بتسـجيل إشـهادات الوراثـة الشرعية أو الأحكام النهائية أو غيرها من السندات المثبتـة لحق الإرث، مع قوائم جرد التركة إذا اشتملت على حقـوق عينية عقارية وذلك (بدون رسم) وإلى أن يتم هذا التسـجيل لا يجوز شهر أي تصرف يصدر من الوارث في حق مـن هذه الحقوق.

ويجوز أن يقصر شهر حق الإرث علـى (جـزء) مـن عقارات التركة، وفي هذه الحالة يعتبر هذا الجزء وحدة يبني على أساسها تصرفاتِ الورثة.

مادة ١٤:

يجب التأشير بالمحررات المثبتة لدين من الديون العاديـة على المورث في هامش تسـجيل الإشـهادات أو الأحكـام، أو السندات وقوائم الجرد المتعلقة بها. ويحتج بهذا التأشـير من تاريخ حصوله ومع ذلك، إذا تم التأشير في خلال (سنة)

من تاريخ التسجيل المشار إليه؛ فللدائن أن يحتج بحقه على كل من تلقى من الوارث حقًا عينيا عقاريا، وقام بشهره قبل هذا التأشير.

مادة ١٥:

يجب التأشير في هامش سجل المحررات واجبة الشهر، بما يقدم ضدها من الدعاوى التي يكون الغرض منها الطعن في التصرف الذي يتضمنه المحرر؛ وجودا أو صحة أو نفاذًا؛ كدعاوى البطلان أو الفسخ أو الإلغاء أو الرجوع، فإذا كان المحرر الأصلي؛ لم تُسجل تلك الدعاوى.

ويجب كذلك تسجيل دعاوى استحقاق أي حق من الحقوق العينية العقارية، أو التأشير بها على حسب الأحوال، كما يجب تسجيل دعاوى صحة التعاقد على حقوق عينية عقارية.

وتحصل التأشيرات والتسجيلات المشار إليها بعد (إعلان) صحيفة الدعوى (وقيدها) بجدول المحكمة [٢٥].

---

[٢٥]- نصت م ٦٣ ق ١٣ / ١٩٦٨ الخاص بالمرافعات على أن ترفع الدعوى إلى المحكمة؛ بناء على طلب المدعي بصحيفة تودع قلم كتاب المحكمة، ما لم ينص القانون على ذلك.

مادة ١٦:

يؤشر بمنطوق الحكم النهائي في الدعاوى المبينة بالمـادة السابقة في ذيل التأشير بالدعوى، أو في هامش تسجيلها:

ويتم التأشير بالنسبة للأحكام الواجب تسجيلها عقب تسجيل هذه الأحكام [٢٦].

مادة ١٧ [٢٧]:

يترتب على تسـجيل الـدعاوى المـذكورة بالمـادة ١٥ أو التأشير بها (أن حق المدعي إذا ما قرر بحكم مؤشر بـه طِبقًا للقانون؛ يكون حجة على من ترتبت لهم حقوق عينيـة ابتداء من تاريخ تسجيل الدعاوى، أو التأشير بها).

ولا يكون هذا الحق حجة على الغير الذي كسـب حقـه (بحسن نية) قبل التأشير أو التسجيل المنصوص عليهما فـي الفقرة السابقة.

---

[٢٦]- أُضيفت الفقرة الثانية بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧٦. (المادة الأولى منه).

[٢٧]- المادة ١٧ مستبدلة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧٦. (المادة الثالثة منه).

* الأثر الرجعي للتسجيل

ولا يسري حكم الفقرة الأولى من هذه المادة على الأحكام التي يتم التأشير بها بعد مضي (خمس سنوات) مـن تـاريخ صيرورتها (نهائية) أو من تاريخ العمل بهذا القانون أيهمـا أطول.

* محو التأشيرات

مادة ١٨:

لكل ذي شأن أن يطلب إلى قاضي الأمـور (الوقتيـة)[٢٨] محو التأشير المشار إليه في المادة الرابعة عشرة) فيأمر بـه القاضي إذا كان سند الدين مطعونًا فيه طعنًا جديا.

كذلك للطرف ذي الشأن، أن يطلب إلى القاضـي محـو التأشير أو التسجيل المشار إليه في (المادة الخامسة عشـرة)

---

[٢٨]- المادة ١٨ مصححة بالمرسوم بقانون المنشور بالعدد ٩١ – الوقائع المصرية في ٢ / ١٠ / ١٩٤٧.

فيأمر به القاضي إذا تبين له أن الدعوى التـي تأشـر بهـا، أو التي سجلت؛ لم ترفع إلا لغرض كيدي محض.

مادة ١٩:

لا يصح التمسك قبل الغير بتحويل حق مضـمون، بقيـد أو برهنة، ولا التمسك بالحق الناشئ من حلول شخص محل الدائن في هذا الحق، بحكم القانون أو بالاتفاق، ولا التمسـك كذلك بمحو القيد، أو بالتنازل عن مرتبة القيد، إلا إذا حصل التأشير بذلك في هامش القيد الأصلي.

٦مادة ١٩ مكرر:

ملغاة (أُلغيت بالقانون ١٨١ بتاريخ ١٣/ ٧/ ١٩٥٧ بشأن طرح النهر وأكله).

الباب الثالث

في إجراءات الشهر على وجه العموم

مادة ٢٠:

تتم إجراءات الشهر في جميع الأحوال؛ بناء على (طلب ذوي الشأن، أو من يقوم مقامهم).

مادة ٢١ [٢٩]:

تقدم طلبات الشهر للمأمورية التي يقع العقار في دائرة اختصاصها على النموذج الذي يصرف (بغير مقابل) ويصدر به قرار من وزير العدل. ويجوز تقديم الطلبات على غير هذا النموذج، على أن تتضمن البيانات الواردة في القرار المشار إليه [٣٠].

ويجب أن يكون موقعا على هذه الطلبات من (المتصرف أو المتصرف له) في العقود والإشهادات، أو ممن يكون

[٢٩]- المادة ٢١ مستبدلة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧٦ (المادة الثالثة منه).

[٣٠]- الفقرة الأولى من مادة ٢١ معدلة بالقانون ٢٢٣ / ١٩٩٦ والمنشور بالجريدة الرسمية عدد ٣٧ مكرر بتاريخ ١٤ / ٧ / ١٩٩٦.

(المحرر لصالحه) في غير ذلك من المحـررات؛ كـأوراق الإجراءات وصحف الدعاوى والأحكام.

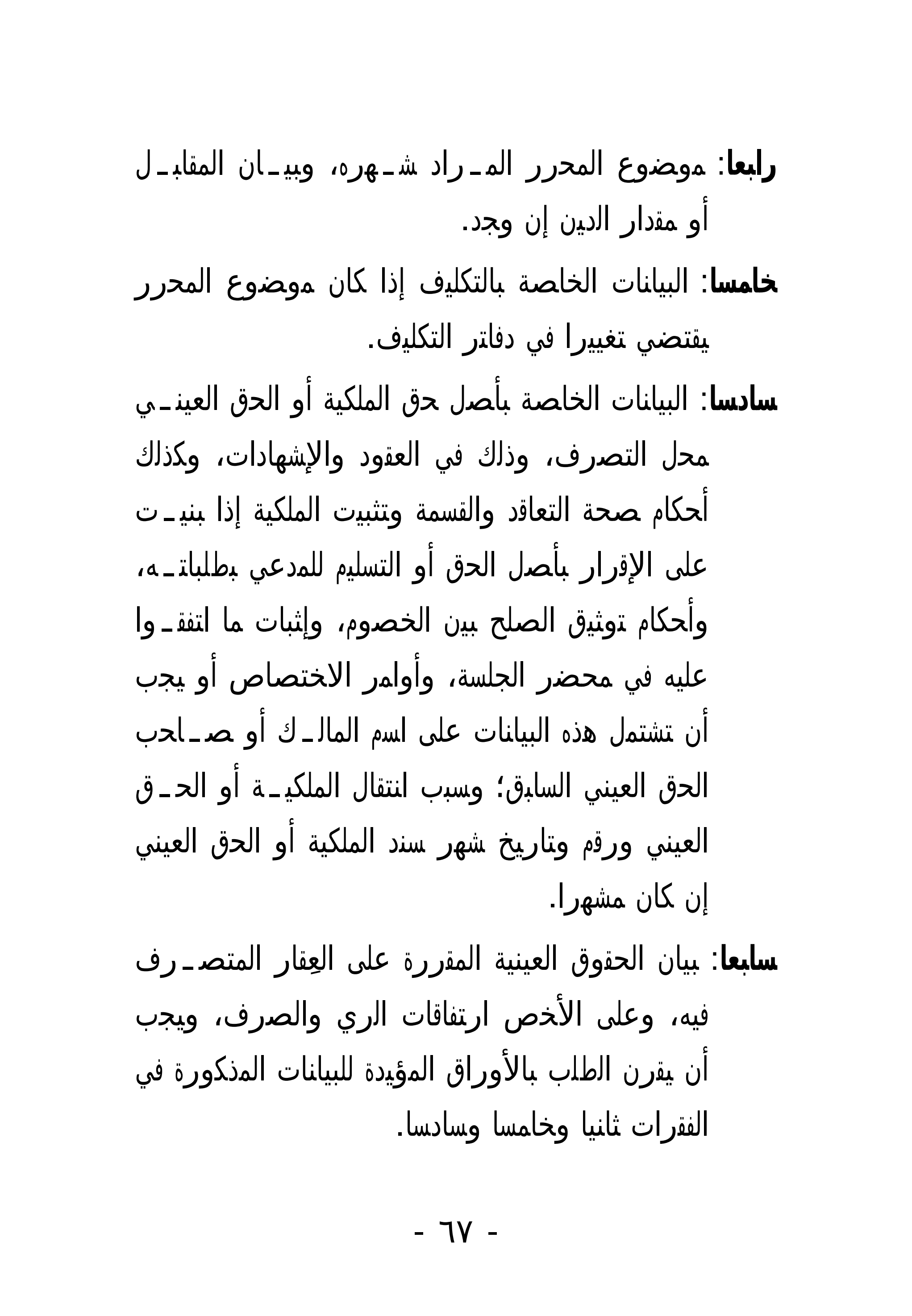
مادة ٢٢:

يجب أن تشتمل الطلبات المنصوص عليهـا فـي المـادة السابقة على ما يأتي – وذلك فضلاً عما يتطلبه القانون فـي أحوال خاصة.

أولاً: البيانات الدالة على شخصية كل طرف، وعلى الأخص اسمه ولقبه وسنه وجنسيته، ومحل إقامته واسـم أبيـه وجده لأبيه.

ثانيا: بيان صفات من يقومون مقام غيرهم ومدى سلطاتهم.

ثالثًا: البيانات اللازمة والمفيدة في تعيـين العقـار وعلـى الأخص بيان موقعه ومساحته وحدوده، فإن كان مـن الأراضي الزراعية؛ وجب ذكر اسم الناحية والحوض ورقم القطعة، وإن كان من أراضـي البنـاء أو مـن العقارات المبنية فيها؛ وجب ذكر اسم القسم والشـارع والحارة والرقم إن وجد.



رابعا: موضوع المحرر المـراد شـهره، وبيـان المقابـل أو مقدار الدين إن وجد.

خامسا: البيانات الخاصة بالتكليف إذا كان موضوع المحرر يقتضي تغييرا في دفاتر التكليف.

سادسا: البيانات الخاصة بأصل حق الملكية أو الحق العينـي محل التصرف، وذلك في العقود والإشهادات، وكذلك أحكام صحة التعاقد والقسمة وتثبيت الملكية إذا بنيـت على الإقرار بأصل الحق أو التسليم للمدعي بطلباتـه، وأحكام توثيق الصلح بين الخصوم، وإثبات ما اتفقـوا عليه في محضر الجلسة، وأوامر الاختصاص أو يجب أن تشتمل هذه البيانات على اسم المالـك أو صـاحب الحق العيني السابق؛ وسبب انتقال الملكيـة أو الحـق العيني ورقم وتاريخ شهر سند الملكية أو الحق العيني إن كان مشهرا.

سابعا: بيان الحقوق العينية المقررة على العِقار المتصـرف فيه، وعلى الأخص ارتفاقات الري والصرف، ويجب أن يقرن الطلب بالأوراق المؤيدة للبيانات المذكورة في الفقرات ثانيا وخامسا وسادسا.

* ملكية البائع للمبيع

مادة ٢٣:

لا يقبل من المحررات فيما يتعلق بإثبات أصـل الملكيـة أو الحق العيني؛ وِفْقًا لأحكام المادة السابقة إلا:

١- المحررات التي سبق شهرها.

٢- المحررات التي تتضمن تصرفًا مضافًا إلى ما بعـد الموت تم قبل العمل بأحكام هذا القانون.

٣- المحررات التي ثبت تاريخها قبل سنة ١٩٢٤ مـن غير طريق وجود توقيع أو ختم لإنسان توفي.

٤- المحررات التي تحمل تاريخًا سابقًا على سنة ١٩٢٤ إذا كان قد أخذ بها قبل العمل بأحكام هذا القـانون في محررات تم شهرها أو نقل التكليف بمقتضـاها لمن صدرت لصالحه.

وذلك كله بشرط عدم تعارض هذه المحررات مـع مستندات المالك الحقيقي [٣١].

* وضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية:

مادة ٢٣ مكرر [٣٢]:

إذا كان أصل الملكية أو الحق العيني محل طلب الشـهر؛ لا يستند إلى أحد المحررات المنصوص عليها فـي المـادة السابقة، وطلب صاحب الشأن إسناده إلى وضع اليـد المـدة الطويلة المكسبة للملكية، فعلى المأمورية تحقيق وضع اليـد؛ للتثبت من مدى توافر شروطه؛ وِفْقًا لأحكام القانون المدني، ثم تُحيل الطلب إلى مكتب الشهر مشفوعا برأيها.

وتتولى لجنة تشكيل بمكتب الشهر برياسة أمين المكتـب، وعضوية أقدم اثنين من الأمنـاء المسـاعدين، والأعضـاء

---

[٣١]- الفقرة الأخيرة بالمادة ٢٣ مضافة بالقانون رقم ٢٥ لسـنة ١٩٧٦ (المادة الأولى منه).

[٣٢]- المادة ٢٣ مكرر مضافة بالقانون رقم ٢٥ لسـنة ١٩٧٦ (المـادة الثانية منه).

الفنيين - النظر في الطلب والاعتراضات المقدمـة بشـأنه، وتصدر قرارها مسببا بقبول الطلب أو رفضه، وتبين اللائحة التنفيذية الإجراءات التي تتبـع فـي تحقيـق وضـع اليـد، والمستندات الواجب تقديمها، وطرق النشر والإعلان وكيفية الاعتراض أمام اللجنة. ويستحق على الطلب رسم نسبي قدره (١ %) من قيمة العقار أو الحق العيني موضـوع الطلـب، فضلاً عن مصروفات النشر والانتقال.

ولا تسري أحكـام الفقـرات السـابقة علـى العقـارات المنصوص عليها في المـادة ٩٧٠ مـن القـانون المـدني، ولا الأراضي الفضاء. كما لا تُخل أحكام هذه المـادة بحـق ذوي الشأن في الالتجاء إلى القضاء العادي؛ للمنازعـة فـي موضوع الطلب.

* مدة الطلب وامتداده

مادة ٢٤:

يؤدى رسم قدره مائتا قرش عند تقديم الطلب [٣٣]

ويعتبر الطلب كأن لم يكن إذا لم يتم شهر المحرر خـلال (سنة) من تاريخ (قيد) الطلب، وتمتد هذه المدة سنة ثانية، إذا قدم الطالب - قبل انتهاء السنة الأولى بأسـبوعين - طلبـا بالامتداد، وأدى عنه الرسم المطلوب.

مادة ٢٥:

تُدون الطلبات على حسب تواريخ وساعات تقديمها، بدفتر يعد لذلك بالمأمورية.

---

[٣٣]- المادة ٢٤ مستبدلة بالقانون رقـم ٦٩ لسـنة ١٩٥٠ – الوقـائع المصرية العدد ٥٦ في ٥ / ٦ / ١٩٥٠، وقد أصبح رسـم تقـدير الطلب الآن ٧,٣٥ جنيه. ثم استبدلت الفقرة الأولى بالقـانون رقـم ١٣٦ لسنة ١٩٥٧ الوقائع المصرية – العدد ٥٢ مكرر. د. في ١ / ٧ / ٥٧ وأخيرا استبدلت الفقرة الأولى بالقـانون رقـم ٢٥ لسـنة ١٩٧٦ (المادة الثالثة منه).

مادة ٢٦:

تعيد المأمورية للطالب نسخةً من الطلب، مؤشرا عليهـا برأيها في قبول إجراء الشهر، أو ببيان ما يجب أن يستـوفى فيه. فإذا لم يتقدم الطالب لتسلم هذه النسخة في خلال ثلاثـة أيام من تاريخ التأشير عليها؛ أرسلت إليه في محـل إقامتـه المبين في الطلب، بكتاب موصى عليه، مصحوبٍ بإخطـار وصول.

مادة ٢٧:

للمأمورية من تِلقاء نفسها، أو بناء على طلـب صـاحب الشأن أن تستوفي البيانات فيما يتعلق بوصف العقار وأصـل الملكية، أو الحق العيني، مما يكون قد قدم إليها من طلبـات أو مستندات متى كانت لديها أصولها أو صورها.

وفي هذه الحالة، يجب تصوير كل مستند يستعان به على نفقة صاحب الشأن.

مادة ٢٧ مكرر [٣٤]:

لصاحب الشأن عند الاقتضاء، أن يستصدر أمـرا علـى عريضة من قاضي الأمور الوقتية بالمحكمة التي يقـع فـي دائرتها العقار موضـوع إجـراءات الشـهر، بـالترخيص للموظف المختص بدخول العقار لمعاينته، والحصول علـى البيانات والمعلومات اللازمة لإجراء الشهر، وأن يستصحب من يعاونه في ذلك.

مادة ٢٨:

يقدم صاحب الشأن بعد التأشير على الطلب (بقبول إجراء الشهر) (مشروع المحرر) المراد شهره للمأمورية المختصة ومعه الصورة المؤشر عليها من هذا الطلب، ويعد بالمأمورية دفترا تدون فيه مشروعات المحررات على حسـب تـواريخ وساعات تقديمها. وتؤشر المأمورية على مشروع المحـرر (بصلاحيته للشهر) بعد التثبت من مطابقة البيانات الـواردة

---

[٣٤]- المادة ٢٧ مكرر مضافة بالقانون رقم ٢٥ لسـنة ١٩٧٦ (المـادة الثانية منه).

فيه لبيانات الطلب الخاص به. فإذا لم يتقدم صـاحب الشـأن لتسلم مشروع المحرر في خلال (ثلاثة أيـام) مـن تـاريخ التأشير عليه؛ أرسل إليه في محل إقامته المبين في الطلـب (بكتاب موصى عليه، مصحوب بإخطار وصول).

مادة ٢٩:

تقدم لمكتب الشهر المختص المحرراتُ التي تم التأشـير على مشروعاتها بصلاحيتها للشهر بعـد توثيقهـا، أو بعـد التصديق على توقيعات ذوي الشأن فيها إن كانت عرفية.

مادة ٣٠:

إذا كان الشهر المحرر بطريق (القيد) وجب أن يقرن عند تقديمه لمكتب الشهر المختص، بقائمة تشتمل على البيانـات الآتية:

أولاً: اسم الدائن ولقبه وصناعته ومحل إقامته ومحله المختار في دائرة المحكمة، فإن لم يختر له محلاً؛ صح إعـلان الأوراق إليه في قلم كتاب المحكمة.

ثانيا: اسم المدين أو المالك الذي رتب الحق على ملكـه إذا كان غير المدين، ولقبه، وصناعته، ومحل إقامته.

ثالثًا: تاريخ السند والجهة التي تم أمامها أو صدر منها.

رابعا: مصدر الدين المضمون، ومقـداره كـاملاً، وميعـاد استحقاقه.

خامسا: بيان يتضمن تعيين العقار الذي رتب عليـه الحـق تعيينًا دقيقًا.

سادسا: في حالة رهن الحيازة العقاري، بيان خاص بالتكليف وبالإيجار إلى الراهن، إذا نص عليه في عقد الرهن.

* المراجعة الفنية ودفتر الشهر

مادة ٣١:

يعد بالمكتب (دفتر للشهر) تثبت فيه المحـررات وقـوائم القيد على حسب الأحوال بأرقام متتابعـة؛ وِفْقًـا لتـواريخ وساعات تقديمها.

مادة ٣٢:

يحصل التأشير بما يفيد الشهر على المحررات الواجـب شهرها بطريق (التسجيل) وعلى قوائم القيـد، ففـي حالـة المحررات الواجب شهرها بطريق (القيد). ويـتم التصـوير والحفظ، وغير ذلك من الإجراءات طِبقًا للائحة التنفيذية.

* التعارض

مادة ٣٣:

إذا قُدم (للمأمورية) أكثر من طلب في شأن عقار واحـد، يجب أن تبحث هذه الطلبات؛ وِفْقًا لأسبقية تدوينها في الدفتر المعد لذلك، وأن تنقضي بين إعادة الطلب السـابق مؤشـرا عليه بالقبول، وإعادة الطلب اللاحق مؤشرا عليـه بـذلك - فترةٌ معادلة للفترة التي تقع بين ميعاد تدوين كل منهما، على ألا تجاوز هذه الفترة (سبعة أيام). وإذا قدم للمأمورية أكثـر من مشروع محرر في شأن عقار واحد؛ وجب أن تنقضـي بين إعادة مشروع المحرر السابق مؤشرا عليه بصـلاحيته للشهر، وإعادة مشروع المحرر اللاحق مؤشرا عليه بذلك - فترةٌ معادلة للفترة التي تقع بين ميعاد تدوين كل منهما، على ألا تجاوز هذه الفترة (خمسة أيام).

وتُحتسب الفتراتُ المتقدم ذكرها عند إرسال نسخة الطلب أو مشروع المحرر مؤشرا عليها لصاحب الشأن بالبريد من (تاريخ الإرسال).

* إسقاط الأسبقية

مادة ٣٤:

إذا لم يتيسر إتمام الإجراءات الخاصة بالطلب الأسبق؛ بسبب نقص أو عيب في البيانات أو الأوراق؛ أُخطر صاحب الشأن بكتاب موصى عليه، مصحوب بإخطار وصول؛ لتلافي هذا النقص أو العيب في خلال محل لا يجاوز خمسة عشر يوما، فإذا لم يفعل؛ رفع الأمر إلى أمين مكتب الشهر، وللأمين أن يصدر قرارا مسببا بسقوط أسبقية هذا الطلب، أو بوقف الإجراءات الخاصة بالطلبات التالية على حسب الأحوال.

ويراعى في إبلاغ القرار الصادر بسقوط الأسبقية، وفي إعادة الطلبات اللاحقة للطلب الذي تقرر سقوطه القواعد المقررة في المادة السابقة.

* الشهر المؤقت

مادة ٣٥:

لمن أشر على طلبه باستيفاء بيان لا يرى وجها له ولمـن تقرر سقوط أسبقية طلبه بسبب ذلك - أن يتقـدم بـالمحرر نفسه، أو بالمحرر مصحوبا بالقائمة على حسـب الأحـوال، وذلك في خلال عشرة أيام من وقت إبلاغ قـرار الاسـتيفاء أو السقوط إليه، ويطلب إلى أمين المكتب إعطاء هذا المحرر أو القائمة رقما وقتيا بعـد أداء الرسـم وتوثيـق المحـرر، أو التصديق على التوقيعات فيه، إن كـان مـن المحـررات العرفية، وبعد إيداع كفالة قدرها نصف في المائة من قيمـة الالتزام الذي يتضمنه المحرر، على ألا يزيـد مقـدار هـذه الكفالة على عشرة جنيهات، ويجب أن تبـين فـي الطلـب الأسباب التي يستند إليها الطالب.

وفي هذه الحالة يجب على أمين المكتب إعطاء المحـرر أو القائمة رقما وقتيا في دفتر الشهر المشار إليه في المـادة ٣١ ودفاتر الفهارس، وأن يرفع الأمر إلى قاضـي الأمـور الوقتية بالمحكمة الابتدائية التي يقع المكتب في دائرتها.

يصدر القاضي بعد سماع إيضاحات صاحب الشأن ومكتب الشهر العقاري قرارا مسببا خلال أسبوع من رفع الأمر إليه بإبقاء الرقم الوقتي (بصفة أو إلغائه) تبعا لتحقق أو تخلف الشروط التي يتطلب القانون توافرها لشهر المحرر أو القائمة.

ويكون القرار الصادر في هذا الشأن (نهائيا).

مادة ٣٦:

إذا صدر قرار القاضي بإبقاء الرقم الوقتي؛ وجب التأشير بذلك في دفتر الشهر ودفاتر الفهارس، واتخاذ الإجراءات وعلى الأخص ما يتعلق منها بالتصوير.

وإذا صدر القرار بإلغاء الرقم الوقتي؛ وجب التأشير بذلك في دفتر الشهر ودفاتر الفهارس، وتُصادر الكفالة المتقدم ذكرها بقوة القانون، ويرد المحرر، أو المحرر والقائمة لصاحب الشأن بعد التأشير عليها بمضمون القرار وتاريخه.

مادة ٣٦ مكرر [٣٥]:

كل من توصل أو شارك في شهر محرر بقصد سلب ملكية عقار مملوك للغير، أو ترتيب حق عيني عليه؛ يعاقب بالحبس، وبغرامة لا تجاوز خمسمائة جنيه؛ وذلك مع عدم الإخلال بأي عقوبة أشد يقضي بها قانون آخر.

وعقب على الشروع في هذه الجريمة لا يجاوز نصف الحد الأقصى للعقوبة المقررة.

---

[٣٥] - المادة ٣٦ مكرر مضافة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧٦.

الباب الرابع

في التأشيرات الهامشية

مادة ٣٧:

تقدم الطلبات الخاصة بالتأشير الهامشي لمكتب الشهر الذي تم فيه شهر المحرر المراد التأشير في هامشه.

ويجب أن يكون الطلب مشتملاً على اسم الطالب ولقبه وصناعته وصفته، ومحل إقامته، وعلى بيان نوع المحرر المتقدم ذكره، وتاريخ ورقم شهره، والسند الذي يبيح التأشير مع إيضاح تاريخه ونوعه ومضمونه، والجهة التي صدر عنها، وأسماء ذوي الشأن فيه. ويجب أن يكون مصحوبا بهذا السند وبسائر الأوراق المؤيدة له.

ولمكتب الشهر أن يحيل الطلب إلى مأمورية الشهر المختصة عند الاقتضاء وتتبع في التأشير الهامشي وحفظ المحررات التي يتم بمقتضاها الأحكام الواردة في اللائحة التنفيذية.

مادة ٣٨:

إذا تبين أمين مكتب الشهر أن طلب التأشير الهامشي لم يستوفِ ما يلزم لإجرائه من البيانات أبلغ الطالب أوجه

النقص بمقتضى كتاب موصى عليـه مصـحوب بإخطـار وصول.

مادة ٣٩:

لمن حفظ طلبه أن يطلب إلى أمين مكتب الشهر في خلال (عشرة أيام) من تاريخ إبلاغ قرار الحفظ إليه؛ رفع الأمـر إلى قاضي الأمور الوقتية بالمحكمة الابتدائية التي يقع مكتب الشهر بدائرتها.

ويصدر القاضي قراره على النحو المبين بالمادة ٣٥ تبعا لتحقق أو تخلف الشروط التي يتطلب القانون توافرها لإجراء التأشير. ويكون قراره (نهائيا) [٣٦].

مادة ٤٠:

لا يجوز إجراء لأي تأشير هامشي بمقتضى طلب لاحق، من شأنه الإخلال بحق طلب التأشير، إلا بعد انقضاء الميعاد المعين في المادة السابقة، أو الفصل في تظلم الطالب علـى الوجه المبين فيها.

---

[٣٦]- الفقرة الثانية بالمادة مستبدلة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧٦.

الباب الخامس

في أحكام القيد

مادة ٤١:

لا يترتب على إغفال بيان أو أكثر من البيانات المنصوص عليها في المادة الثلاثين بطلان القيد إلا إذا نتج عن ذلك (ضرر للغير).

ولا يجوز أن يطلب البطلان إلا من وقع عليه الضرب؛ بسبب إغفال البيانات أو بسبب عدم ضبطها وللمحكمة أن تبطل أثر القيد أو أن تنقص من أثره تبعا لطبيعة الضرر ومداه.

مادة ٤٢:

يقتصر أثر القيد على المبلغ المبين بالقائمة أو المبلغ المستحق أيهما أقل.

* سقوط القيد

مادة ٤٣:

يسقط القيد إذا لم يجدد في خلال عشر سنوات من تـاريخ إجرائه. على أن للدائن يجري قيدا جديدا إن أمكن ذلك قانونًا تكون مرتبته من وقت إجرائه. وكل تجديد لا يكون له أثـر إلا لمدة عشر سنوات من التاريخ الذي أجرِي فيه.

مادة ٤٤:

تجديد القيد واجب، حتى أثناء الإجراءات التي تُتخذ لنزع ملكية العقار المثقل بالحق العيني، ولكنه لا يكون واجبـا إذا انقضى الحق أو ظهر العقار وبوجه خاص إذا بيـع العقـار فضاء، وانقضى ميعاد زيادة العشر.

مادة ٤٥:

لا يجوز محو القيد إلا بمقتضى حكم نهـائي أو برضـا الدائن بتقرير رسمي منه، ومع ذلك يكتفَى في إجراء المحـو في حالة رهن الحيازة العقاري، وحقوق الامتياز العقاريـة، بإقرار عرفي مصدق على التوقيع فيه.

* إلغاء المحو

مادة ٤٦:

إذا ألغى المحو عاداتٍ للقيد مرتبته الأصلية، ومـع ذلـك لا يكون لإلغائه أثر رجعي بالنسبة إلى القيود والتسـجيلات التي أجريت في الفترة ما بين المحو والإلغاء.

مادة ٤٧:

تكون مرتبة حق الامتياز العقاري (من وقت قيـده) ولـو كان العقد الذي أنشأه مسجلاً.

الباب السادس

في شهر حق الإرث

مادة ٤٨ [٣٧]:

يقدم الطلب الخاص بشهر حق الإرث للمأمورية التي يقع العقار في دائرة اختصاصها، ويجب أن يكون موقعـا مـن الوارث طالب الشهر أو من يقوم مقامه، أو مـن ذي شـأن، وأن يشتمل على اسم المورث، ولقبه واسم أبيه وجده لأبيـه وديانته، وجنسيته، ومحل إقامته، وتاريخ ومحل وفاته وأسماء ورثته وألقابهم، وسنهم وجنسياتهم، ومحالّ إقامتهم، وأسـماء آبائهم وأجدادهم، لآبائهم والبيانات، المتعلقة بالعقار والحقوق العينية المقررة عليه والبيانات الخاصة بـالتكليف، وبأصـل ملكية المورث؛ وذلك وِفْقًا للبنود ثالثًا وخامسا وسادسا وسابعا من المادة ٢٢.

---

[٣٧]- المادتان ٤٨، ٤٩ مستبدلتان بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧٦ (المادة الثالثة منه).

مادة ٤٩:

يجب أن يرفَق بالطلب الأوراق الآتية:

١- الإشهاد الشرعي أو الحكم أو غير ذلك من المستندات المثبتة لحق الإرث.

٢- ما يثبت صفة من يقوم مقام الطالب إن وجد.

٣- كشوف رسمية عن عقارات المورث مستخرجة من دفاتر التكليف وضريبة العقارات المبنية.

٤- سندات ملكية المورث للعقارات المذكورة على أن يراعى في شأنها حكم المادة ٢٣. فإذا تعذر تقديمها فتتبع الأحكام الواردة في المادة ٢٣ (مكرر)، وإذا كان أصل ملكية المورث هو الميراث، فيرفق بالطلب المستند المثبت لحق الإرث.

مادة ٥٠:

يراعى في شأن الطلب أحكام المواد ٢٤ و٢٥ و٢٦ و٢٧ من هذا القانون.

مادة ٥١:

يقدم الطالب للمأمورية قائمة جـرد العقـارات، ومعهـا صورة المؤشر عليها بقبول إجراء الشهر.

وتؤشر المأمورية على قائمة الجرد وعلى السند المثبـت لحق الإرث بما يفيد صلاحيتها للشهر، وذلك بعد التحقق من اشتمال هذه القائمة على البيانات الموضحة بصورة الطلـب المسلمة للطالب.

وبعد التوقيع على قائمة الجرد من طالب الشـهر أو مـن يقوم مقامه والتصديق على توقيعـه يقـدم لمكتـب الشـهر المختص السند المثبت لحق الإرث مع القائمة، لإجراء الشهر وفقًا لما جاء بالمادتين ٣١ و٣٢.

مادة ٥٢:

تطبق أحكام المواد ٣٣ و٣٤ و٣٥ و٣٦ كلما كان لـذلك وجه.

مادة ٥٣:

تطبق المواد ٤٨ وما يليها على حقوق الإرث التي تنشـأ ابتداء من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون. أما حقوق الإرث السابقة على هذا التاريخ فلا تطبق في شأنها المواد المذكورة إلا اختيارا.

تحفظات بعض أجهزة الدولة الإدارية والحكومية.

مادة ٥٣ مكرر:

يجب على الموظفين المختصين، في أيـة جهـة كانـت، "تقديم البيانات والأوراق التي تطلبها جهات الشهر العقـاري خلال عشرين يوما من تاريخ طلبها".

ويجوز لأمين مكتب الشهر في الحالات التي يتعين فيهـا الحصول على بيانات لا تتصل بالملكية أو الحقـوق العينيـة الأخرى، من جهة إدارية أو استطلاع رأيهـا قبـل إجـراء الشهر أن (يأذن بالمضي في الإجراءات بعد فوات شهر من تاريخ وصول إخطار إلى تلك الجهة، بذلك بكتاب موصـى عليه بعلم وصول)، ويجوز مد هذا الأجل إذا قامت أسـباب تبرر ذلك.

الباب السابع

أحكام وقتية

مادة ٥٤:

لا يسري هذا القانون على المحررات التي ثبت تاريخهـا ثبوتًا رسميا قبل أول يناير سنة ١٩٢٤ ولا على الأحكام التي صدرت قبل هذا التاريخ، بل تظل هذه المحررات والأحكـام خاضعة من حيث الآثار التي تترتب عليها لأحكام القـوانين التي كانت سارية عليها.

مادة ٥٥:

استثناء من حكم المادة ٣٣ تقبل للشهر المحررات التي تم توثيقها أو التصديق على توقعات المتعاقدين فيهـا أو التـي صدرت في شأنها أحكام بصحة التعاقد أو التوقيع قبل العمل بأحكام هذا القانون، وكانت تستند في إثبات أصـل الملكيـة أو الحق العيني لمحررات تحمل تترتب سـابقًا علـى سـنة ١٩٢٤.

* المحررات المشهرة قبل ١٩٤٧/١/١

مادة ٥٦:

جميع المحررات التي تم شهرها في جهة مـن الجهـات المختصة وفْقًا للقواعد السارية قبل العمل بأحكام هذا القانون تكون (حجة على الكافة) من وقت العمل بهذه الأحكام.

* الإيداع

مادة ٥٧:

استثناء من أحكام الباب الثالث من هذا القانون يجـوز أن تشهر بطريق (الإيداع) على الوجه المبين باللائحة التنفيذية، المحررات التي تُجيز القوانين الأخرى شهرها بهذا الطريق.

مادة ٥٨:

على أصحاب رهن الحيازة العقاري، وحقـوق الامتيـاز العقاري السابقة، أن يقوموا بقيد حقوقهم في خـلال عشـر سنوات من تاريخ تسجيل العقود المرتبة لها أو في خلال سنة من تاريخ العمل بهذا القانون أي المدتين أطول، فإذا لم يـتم

القيد في خلال المدة المتقدمة لا يكون الحق بعـد انقضـائها نافذًا بالنسبة إلى الغير ويترتب على إجراء القيـد المـذكور حفظ مرتبة الحق من تاريخ تسجيل العقد المرتب له.

ويكتفَى في إجراء هذا القيد بصورة طبق الأصـل مـن العقد، تستخرج من دفاتر التسجيل، وإذا لم يكن العقد مشتملاً على جميع البيانات المنصوص عليها في المادة ٣٠ استكملها صاحب الشأن في قائمة القيد.

ويجب في جميع الأحوال (التصديق على توقيع صـاحب الشأن في القائمة).

مادة ٥٩:

في جميع النصوص المتعلقة بالشهر العقاري في القـانون المدني وقانون المرافعات وقانون التجـارة، وغيرهـا مـن القوانين يستعاض عن عبارة "قلم كتـاب المحكمـة" أو قلـم الرهون أو ما يماثلها بعبارة "مكتب الشهر".

ويستعاض في تلك النصوص كذلك بعبارة "أمين مكتـب الشهر" عن عبارة "كاتب المحكمة" أو كاتب الرهون، أو مـا يماثلها.

مادة ٦٠:

يلغَى القانونان؛ رقم ١٨، ورقم ١٩ لسنة ١٩٢٣، وكذلك يلغى كل نص يخالف أحكام هذا القانون.

مادة ٦١:

على وزيري العدل والمالية تنفيذ هذا القانون؛ كـل فيمـا يخصه، ويعمل به من أول يناير التالي لتاريخ نشره بالجريدة الرسمية.

يأمر بأن يبصم هذا القانون بخاتم الدولة، وأن ينشر فـي الجريدة الرسمية، وينفذ كقانون من قوانين الدولة.

صدر بقصر رأس التين في ١٤ رمضـان سـنة ١٣٦٥ (١١ أغسطس سنة ١٩٤٦).

مرسوم

باللائحة التنفيذية

لقانون تنظيم الشهر العقاري

بعد الديباجة:

بعد الاطلاع على المادة ٨ من القانون رقـم ١١٤ لسـنة ١٩٤٦ الخاص بتنظيم الشهر العقاري؛

وبناء على ما عرضه علينا وزير العدل، وموافقـة رأي مجلس الوزراء؛

رسمنا بما هو آتٍ:

الباب الأول

في تكوين مكاتب الشهر ومأمورياته

مادة ١:

يتكون المكتب الرئيسي من إدارة للتفتـيش الفنـي وإدارة للتفتيش المالي وإدارة للمحفوظات [٣٨].

وتقوم (إدارة المحفوظات) على حفظ صور المحـررات والفهارس التي ترسل إليها من مكاتب الشهر مع إفراد مكان خاص محفوظات كل مكتب.

وترتب هذه المحفوظات وِفْقًا للنظام المقرر لمكاتب الشهر في أحكام هذه اللائحة.

مادة ٢:

يرأس كل مكتب من مكاتب الشهر (أمين) يعاونه (أمـين مساعد) وعدد كافٍ من الموظفين.

ويحل (الأمين المساعد) محل (الأمين) عند (غيابه).

---

[٣٨]- يرأس المأمورية أحد الأعضاء الفنيين الحاصـلين علـى درجـة ليسانس في الحقوق، وخبرتهم في العمل الفني والإشرافي تـؤهلهم لذلك، ويعاونهم عدد من الأعضاء الفنيين والمراجعين المسـاحيين، والموظفين الكتابيين، تبعا لحاجة العمل.

مادة ٣:

يدير المأمورية موظف يعاونه واحد أو أكثر، تبعا لحاجة العمل [٣٩].

مادة ٤:

يعين المفتشون الملحقون بالمكتـب الرئيسـي والأمنـاء والأمناء المساعدين، وسائر موظفي هذا المكتـب، وسـائر موظفي مكاتب الشهر والمأموريات بقرار من وزير العدل.

مادة ٥:

يؤدي الأمين العام والأمناء، والأمناء المساعدين، وغيرهم من الموظفين الفنيين قبل مباشرة، وظائفهم (يمينًا) بأن يقوموا بما يوكل إليهم من عمل (بالذمة والصدق).

ويحلف الأمين العام اليمين أمام وزير العدل. ويحلف من عداه من الموظفين اليمين أمام وزير العدل بحضور الأمـين العام.

---

[٣٩]- كان ذلك عند صدور اللائحة التنفيذية وحاليا تعددت الإدارات.

الباب الثاني

النظر في طلبات الشهر

مادة ٦:

تعاون المأموريات في فحـص طلبـات الشـهر أقـلام استعلامات هندسية تعين بالاتفاق بين وزيري العدل والمالية.

مادة ٧:

تتلقى المأمورية المختصـة الطلبـات الخاصـة بشـهر المحررات من (ثـلاث نسـخ) متطابقـة ومعهـا الأوراق المنصوص عليها في القوانين واللوائح. وتتولى فحصها مـن الناحية القانونية، ثم تحيلها بعد استيفاء ما يلزم توافره فيهـا إلى قلم الاستعلامات الهندسية.

مادة ٨:

يتولى (قلم المكتب المساحي الهندسي) مراجعة الطلب من الناحية المساحية، وعلى الأخص فيما يتعلـق (أ) (بمعاينـة العقار على الطبيعة) للتثبت من موقعه ومسطحه وحدوده وما يتبع ذلك من (ب) (تطبيق مستندات التمليك) وتحديد العقـار

يوضع علامات عند الاقتضاء، وكذلك فيما يتعلـق (جـ ـ) (بفحص المكلفات) [٤٠] لتعيين التكاليف الواجب النقل منها.

ويوافي هذا القلم المأمورية برأيه كتابة في هذا الشأن.

مادة ٩:

عند (اختلاف الرأي) بين أقلام الاستعلامات والمأموريـة أو مكاتب الشهر يفصل (المكتب الرئيسي) في الخلاف فـي خلال خمسة عشر يوما من تاريخ إرسال الأوراق إليه.

مادة ١٠:

تعد بكل مأمورية مجموعة من أحدث طبعة من (الخرائط) الخاصة بكل ناحية أو مدينة داخلة في دائرة اختصاصها.

وتبين في هذه الخرائط (أ) (العقارات) التي (شهرت) في شأنها محررات ابتداء من أول يناير سنة ١٩٢٤ وكذلك (ب)

---

[٤٠]- أسند بحث التكليف لمأمورية الشـهر اعتبـارا مـن ١٥ / ١١ / ١٩٤٨ ولم يعد هذا البحث من اختصاص المكتب المساحي الهندسي ويراجع المنشوران الفنيان ٤، ١٠ لسنة ١٩٤٩.

(العقارات) التي قدمت عنهـا (طلبـات) ولـم يـتم شـهر المحررات المتعلقة بها.

مادة ١١:

يؤشر في (الخرائط) المشار إليها في المادة السابقة (بأرقام وسني طلبات الشهر) التي تقدم للمأموريات في الجزء الـذي يتعلق الطلب به.

وبعد إتمام شهر المحرر الذي قدم الطلب في شأنه، يؤشر في (الخرائط) (برقم شهر المحرر والسنة) التي تم فيها.

ويستعمل في هذين النوعين من التأشير (مدادان مختلفـا اللون).

مادة ١٢:

يقوم بإجراء التأشير المنصوص عليه في المادة السابقة قلم الاستعلامات الهندسي؛ بناء على طلب المأموريـة، وتحـت إشرافها.

مادة ١٣:

تزود كل مأمورية بصورة فوتوغرافية من دفاتر المساحة الحديثة للرجوع إليها عند فحص طلبات الشهر.

ويعد بالمأموريات فهرس عيني للعقـارات لكـل ناحيـة أعيدت مساحتها، وتبين في هذا الفهرس التصـرفات التـي تطرأ على العقارات بعد إعداد الدفاتر المتقدم ذكرها.

ويؤشر في الفهرس العيني أيضا بطلبات الشهر التي تقدم في وقت البدء في إعداد دفاتر المساحة الحديثة.

* العقد ثابت التاريخ

مادة ١٤:

إذا كان (تاريخ سند الملكية) أو الحق العيني البادئ أشـر بمقتضاه بصلاحية المحرر للشهر (سابقًا على سـنة ١٩٢٤) وجب أن تقوم المأمورية (بتصويره)، وذلك مع مراعاة أحكام المادة ٢٣ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ الصادر بتنظيم الشهر العقاري.

وفي هذه الحالة (تحتفظ المأمورية بالصورة الفوتوغرافية) الرجوع إليها عند الاقتضاء، وترد الأصل لمن قدمه.

* وضع اليد الطويلة المكسبة للملكية

مادة ١٤ مكرر [٤١]:

إذا كان أصل الملكية أو الحق العيني يستند إلى وضع اليد المدة المكسبة للملكية؛ وفْقًا للمادة ٢٣ مكرر من قانون تنظيم الشهر العقاري، فتتبع الإجراءات التالية:

١- يحصل من الطالب رسم نسبي قدره ١ % (واحد في المائة) من قيمة العقار أو الحق العيني موضوع الطلب، ويتبع في تقدير الرسم القواعد المقررة في قانون رسم التوثيق والشهر.

٢- ملغاة [٤٢].

٣- على المأمورية أن تنشر على نفقة الطالب في إحدى الصحف اليومية - إعلانًا يتضمن موضوع طلب الشهر،

---

[٤١]- أضيفت المادة ١٤ مكرر بقرار وزير العدل رقم ٩٤٨ لسنة ١٩٧٦ الوقائع المصرية – العدد ١٥٩ في ١٠ / ٧ / ١٩٧٦.

[٤٢]- ألغي البند ٢ بقرار وزير العدل رقم ٣٠٠٣ لسنة ٧٩ الوقائع المصرية – العدد ٢٥٠ في ٥ / ١١ / ١٩٧٩.

وتحديد العقار، واسم المتصرف وسلفه والموعد المحـدد لتحقيق الطلب، ويكون هذا الإعلان بميعاد لا يقـل عـن (خمسة عشر يوما) (قبل) موعد التحقيق.

(وترفَق) بالأوراق (نسخة من الصـحيفة) التـي حصل فيها النشر.

٤- لكل ذي مصلحة (حق الاعتراض) على إسناد الملكية بطريق وضع اليد، ويقدم اعتراضه مقرونًا بالمسـتندات المؤيد له إلى المأمورية المختصة خلال (خمسـة عشـر يوما) من (تاريخ النشر).

٥- يقوم رئيس المأمورية أو من ينيبه من الأعضـاء الفنيين (بإجراء محضر في الطبيعة) لتحقيق وضع اليد، ومدته وسببه ومدى استكمال شروطه؛ طِبقًا لأحكام القانون المدني.

ويجب أن يتضمن التحقيق بيانًا مفصلاً عـن العقل؛ مثل الطلب وأوصافه، ومشـتملاته طِبقًـا لحالته في الطبيعة، وما أُدرج بسجلات المسـاحة المعمول بها قرينة بخصوص الملكية ووضع اليد والتكليف، وكذلك أقوال المتعاقـدين وأصـحاب

التكليف أو ورثتهم وجيران العقار، والحائزين له والمعترضين، وبصفة عامة كـل مـن يسـتلزم التحقيق سماع أقوالهم. ويوقع على المحضر مـن الحاضرين، فإن امتنع أحدهم عن التوقيع؛ أثبـت ذلك في المحضر مع بيان سبب امتناعه.

٦- على المأمورية أن تبدي رأيها في الطلب ثم تحيله إلى (المكتب) مرفقًا به جميع الأوراق والمستندات الخاصة به.

٧- على المكتب عرض الطلب ومرفقاته على اللجنة المنصوص عليها في المادة ١٣ مكرر من قانون تنظيم الشهر العقاري؛ لتصدر فيه (قرارا مسـببا) بقبوله أو رفضه.

مادة ١٥:

يعد (فهرس شخصي) بأسماء الملاك في كل مركز تدرج فيه المستندات المشار إليها في المادة السابقة.

الباب الثالث

في شهر المُحَرَّرات بقسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر

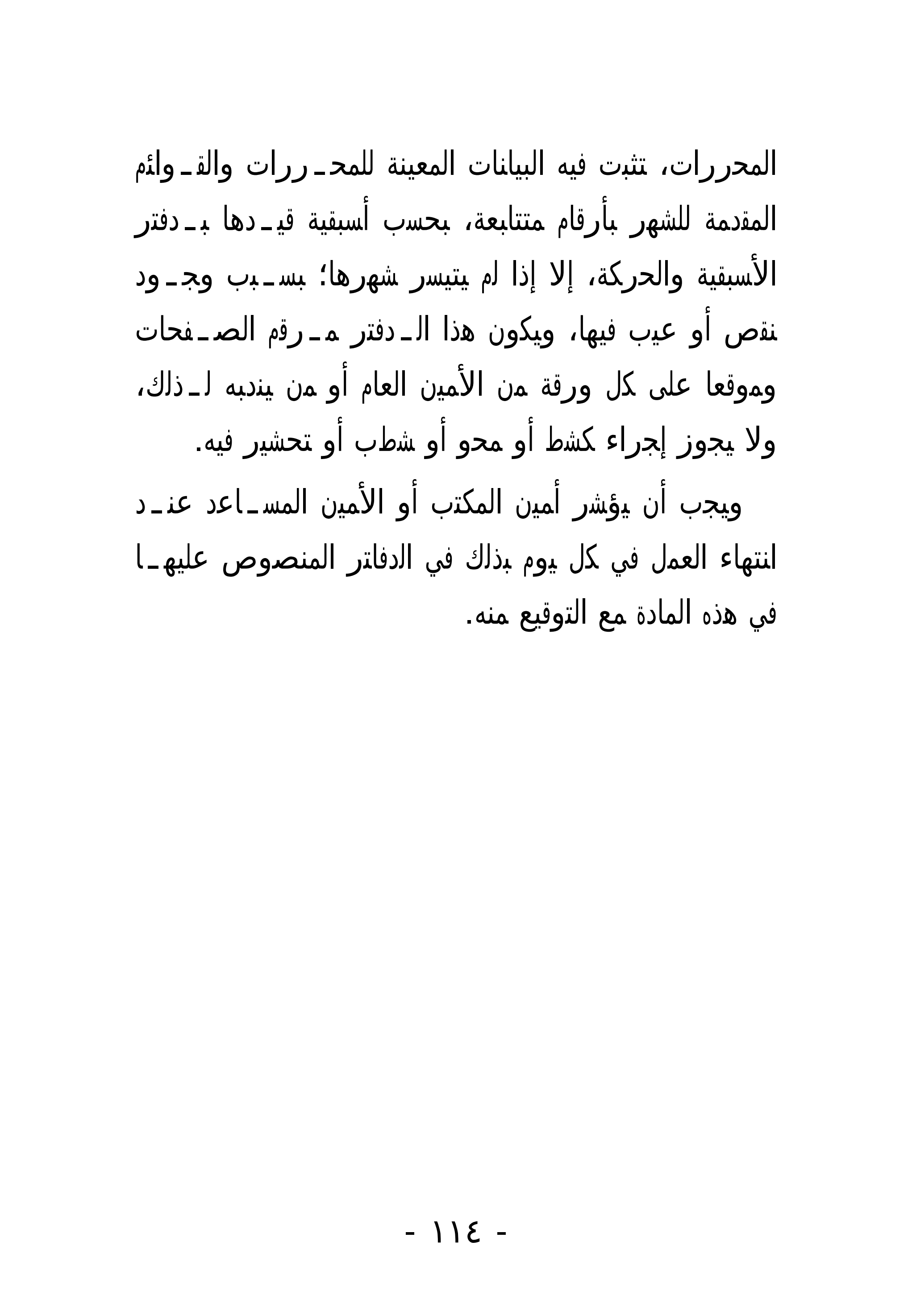
مادة ١٦ [٤٣]:

يعد بكل مكتب (دفتر للأسـبقية والحركـة) تثبـت فيـه المحررات والقوائم التي تقدم للشهر بأرقام متتابعة، حسـب أسبقية تقديمها، مع ذكر التـاريخ والسـاعة، ويبـين فيـه المحررات الموقوف شهرها والمتعارضة، كما يؤشر في هذا الدفتر برقم الشهر وتاريخه في حالة شهر المحرر.

ويخصص لكل قسم أو مركـز إداري يقـع فـي دائـرة اختصاص المكتب (دفتـر للمحـررات الموقـوف شـهرها والمتعارضة) تدرج فيه هذه المحررات، والطلبات المخطـر عنها بالتعارض بأرقام متتابعة، ويجب الرجـوع إلـى هـذا الدفتر قبل شهر أي محرر لتطبيق القواعد المنصوص عليها في قانون (تنظيم الشهر العقاري في شأن تقديم أكثـر مـن طلب في شأن عقار واحد. كما بعد بكل مكتب دفتـر لشـهر

---

[٤٣]- المادة ١٦ مستبدلة بقرار وزير العدل رقـم ٩٤٧٨ لسـنة ١٩٧٦ بتعديل بعض أحكام اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم الشهر العقـاري ١١٤ / ١٩٤٦.



المحررات، تثبت فيه البيانات المعينة للمحررات والقوائم المقدمة للشهر بأرقام متتابعة، بحسب أسبقية قيدها بدفتر الأسبقية والحركة، إلا إذا لم يتيسر شهرها؛ بسبب وجود نقص أو عيب فيها، ويكون هذا الدفتر مرقم الصفحات وموقعا على كل ورقة من الأمين العام أو من يندبه لذلك، ولا يجوز إجراء كشط أو محو أو شطب أو تحشير فيه.

ويجب أن يؤشر أمين المكتب أو الأمين المساعد عند انتهاء العمل في كل يوم بذلك في الدفاتر المنصوص عليها في هذه المادة مع التوقيع منه.

(تعارض المحررات بالمراجعة الفنية)

وإذا اتضح للمكتب أن المحرر المتعارض (سبق شـهره) وكان من المحررات (الناقلة للملكية) وجب عليه (الامتنـاع) عن شهر المحرر اللاحق إن كان ناقلاً للملكية.

* تصحيح الخطأ المادي بدفتر الشهر

مادة ١٧ [٤٤]:

إذا اقتضت الضرورة تصحيح (خطأ مادي) وقـع ممـن يكون دفتر الشهر في عهدته وجب اعتماد هذا التصحيح من (الأمين) إذا كشف الخطأ يوم حصوله.

وإذا كشف الخطأ في ميعاد لاحق؛ وجب اعتماد التصحيح من الأمين وأحد مفتشي إدارة التفتيش الفني)، وفي هذه الحالة يحرر (احتراز) توضح فيه أسباب الخطأ وكيفية كشفه، وفي جميع الأحوال يجب ذكر (تاريخ التصحيح).

---

[٤٤]- مستبدلة بقرار وزير العدل رقم ٩٤٨ لسنة ١٩٧٦.

مادة ١٨:

تفرد دفاتر خاصة بأرقام متتابعة لكل مديرية أو محافظة، إذا كان مكتب الشهر يتناول اختصاصه أكثر مـن مديريـة أو محافظة.

مادة ١٩:

تقدم المحررات وقوائم القيد التي يراد شـهرها لمكاتـب الشهر المختصة من نسخة أصلية محررة (بالمداد الأسـود) على ورق خاص مـدموغ، يطلـب مـن مكاتـب الشـهر ومأمورياته.

ويوضع على النسخة الأصلية صورتان فوتوغرافيتـان، تسلم إحداهما للطالب بعد التأشير عليها (بمطابقتها للأصـل) وترسل الأخرى (لدار محفوظات) بالمكتب الرئيسي.

مادة ٢٠ [٤٥]:

على من يتسلم المحرر أو القائمـة لإجـراء الشـهر، أن يعطي لمن قدمه (إيصالاً) مبينًا به رقم وتاريخ القيـد بـدفتر الأسبقية والحركة والمستندات المرفقة به.

---

[٤٥] - مستبدلة بقرار وزير العدل رقم ٩٤٨ لسنة ١٩٧٦.

مادة ٢١:

يقوم مكتب الشهر بحفظ أصول المحررات أو القوائم التي تم شهرها بحسب أرقامها المتتابعة.

وإذا كان المكتب مختصا بالنسبة إلى أكثر مـن مديريـة أو محافظة؛ وجب ألا تفرد أرقام متتابعة، قائمة بذاتها لكـل مديرية أو محافظة.

مادة ٢٢:

يعد بكل مكتب من مكاتب الشهر دفتر تُدرج فيه طلبـات التأشير الهامشي، وتدرج هذه الطلبات بأرقام متتابعـة تفيـد أسبقيتها، مع ذكر تاريخ اليوم والساعة، وما تم في شأنها.

ويجب على من يتلقى (الطلـب) أن يعطـي مـن قدمـه (إيصالاً) مبينًا به الرقم المتتابع وتاريخ اليوم.

مادة ٢٣:

يثبت مكتب الشهر التأشيرات الهامشية في هامش المحرر المتعلقة به، أو في ورقة تلحق بهذا المحرر.

وتشتمل هذه التأشيرات على البيانات التي تتطلب المـادة ٣٧ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ توافرها في الطلـب وعلى بيان تاريخ التأشير والساعة فيها.

ويجب أن تحفظ على حِدة في مكتب الشـهر المحـررات التي تم التأشير بمقتضاها، ومع ذلك يجوز للدائن بالنسبة إلى التأشيرات المنصوص عليها في المادة ١٤ من القانون رقـم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ أن يسترد سند الدين بعد استخراج صورة فوتوغرافية منه، وإقراره عليها بما يفيد صحتها.

مادة ٢٤:

يجب على مكتب الشهر أن يـوافي المكتـب الرئيسـي بصورة من التأشيرات الهامشية في نهاية كل شهر مع بيـان رقم وتاريخ شهر المحررات المتعلقة بها.

ويقوم المكتب الرئيسي بحفظ هذه الصور بعد أن يـدرج التأشيرات الواردة بها في هامش صور المحررات المشـار إليها في الفقرة السابقة أو في ورقة تلحق بهذه الصورة.

الباب الرابع

في الفهارس والاطلاع

والشهادات والصور

مادة ٢٥:

تعد مكاتب الشهر دفاتر هجائية للفهـارس، ويخصـص فهرس لكل ناحية أو مدينة، تدرج فيه أسماء جميع الأطراف في المحررات أو جميع ذوي الشأن فيها.

مادة ٢٦:

تُعد سنويا بكل مكتب من مكاتب الشهر دفاتر هجائية للفهارس تمسك عن كل مديرية أو محافظة، وترسل في نهاية كل عام إلى مكتب الشهر الرئيسي؛ لتحفظ بدار المحفوظات فيه.

* طلب الاطلاع

مادة ٢٧:

لكل شخص أن يطلب الاطلاع في مكتب الشـهر علـى دفاتر الشهر ودفاتر الفهارس، أو على أي محرر تم شـهره بعد أداء الرسم المستحق.

ويعد بكل مكتب دفتر لقيد طلبات الاطلاع، وما تـم فـي شأنها.

* الشهادة العقارية

مادة ٢٨:

على مكاتب الشهر كلما طلب منها ذلك عن مـدة معينـة وبالنسبة إلى شخص معين أن تسلم قائمة بالتسجيلات والقيود الواردة بالفهارس أو بيانًا يفيد (عدم وجود تسجيلات أو قيود) وذلك بعد أداء الرسم المستحق.

وتعد دفاتر لقيد طلبات (الشهادات العقارية) وبيان ما تـم بشأنها.

* استخراج شهادة بإجراء التأشير الهامشي

مادة ٢٩:

يسلم مكتب الشهر (لمن يطلـب إليـه ذلـك) (شـهادة بمضمون أي تأشير هامشي بعد أداء الرسم المستحق.

* استخراج صورة رسمية من المحرر المشهر

مادة ٣٠:

يجوز الحصول على صور رسمية فوتوغرافية أو خطيـة مؤشرا (بمطابقتها للأصل) من المحررات التي تـم شـهرها ومرفقاتها بعد دفع الرسم المستحق.

الباب الخامس

أحكام عامة

مادة ٣١:

يتولى مكتب الشهر استخراج صورة من كل محـرر تـم شهره لإعداد الخطوات التمهيدية لنظام (السجلات العينيـة) وصورة ترسل للمديرية أو المحافظة لتعديل دفاتر التكـاليف إذا اقتضى المحرر تعديلاً في هذه الدفاتر.

مادة ٣٢:

يصدر قرار من وزير العدل بتحديد الساعات التي تقبـل في خلال طلبات شهر المحررات أو التأشـير بصـلاحيتها للشهر أو إثباتها في دفاتر الشـهر أو التأشـير الهامشـي أو الاطلاع أو الشهادات العقارية.

ولا يجوز بحال تلقي الطلبات المتقدم ذكرهـا قبـل بـدء الميعاد المذكور أو بعد انقضائه.

مادة ٣٣:

للمأموريات أن تصدق على توقيعـات ذوي الشـأن فـي المحررات العرفية التي يطلب شهرها.

ولنا كذلك أن نصدق على توقيعـات ذوي الشـأن فـي التوقيعات العرفية وغيرها مع المحررات التي كانت متعلقـة بتصرف عقاري.

ويشترط فيمن يتولى التصديق من موظفي المأموريـة أن يكون قد (أدى الثمن) وِفْقًا لأحكام المادة ٥ من هذه اللائحة.

التفويضات المصدق عليهـا مـن المصـالح الحكوميـة لموظفيها.

مادة ٣٤:

لمصالح الحكومة أن تصدق على توقيعات موظفيها علـى المحررات التي يطلب شهرها متى وقع هـؤلاء الموظفـون بحكم وظائفهم، وفي هـذه الحالـة يجـب أن ترسـل هـذه المحررات مباشرة من المصالح ذات الشـأن إلـى مكاتـب الشهر.

مادة ٣٥:

على الجهة التي تولت توثيق المحـرر، أو التـي تولـت التصديق على آخر توقيع فيه إن كان عرفيـا - أن ترسـله (إداريا) إلى مكتب الشهر المخـتص؛ لاتخـاذ الإجـراءات اللازمة لشهره، إذا طلب ذلك أصحاب الشأن كتابة.

وفي هذه الحالة يوافي مكتب الشهر الجهة المتقدم ذكرهـا بالصورة الفوتوغرافية للمحرر، بعد إتمام شهره، ويوافيهـا كذلك بما يرى رده من المسـتندات؛ لتسـليم هـذه الأوراق جميعها لذوي الشأن.

* الشهر بطريق الإيداع

مادة ٣٦:

في الأحوال التي يجيز القانون فيها الشهر بطريق (الإيداع)، تنسخ صورة مصدق عليها من المحرر على الورق الخاص المشار إليه في المادة ١٩ وتتبع باقي الإجراءات المنصوص عليها في المواد التالية ويحفظ الأصل في مكتب الشهر.

* الخبرة والخُبراء أمام جهات القضاء

مادة ٣٦ مكرر [٤٦]:

يعتبر الأعضاء الفنيون بإدارات ومكاتب الشهر العقاري كل في دائرة اختصاصه (خبراء) أمام جهات القضاء في

---

[٤٦]- المادة ٣٦ مكرر مضافة بقرار وزير العدل رقم ٩٤٨ لسنة ١٩٧٦.

مجال تطبيق الفقرة الأخيرة من المادة (٦) من قانون تنظـيم الشهر العقاري.

مادة ٣٧:

يلغى القرار الصادر من وزير العدل في ١٢ يوليه سـنة ١٩٢٣ بخصوص مسك دفاتر التسجيل، وإنشاء مأموريـات لأقلام الرهون المختلطة، وكذلك يلغى كل قرار يخالف أحكام المرسوم.

مادة ٣٨:

على وزيري العدل والمالية، تنفيذ هذا المرسوم، ويعمـل به من أول يناير سنة ١٩٤٧.

صدر بقصر رأس التين في ١٧ رمضـان سـنة ١٣٥٦ (١٤ أغسطس سنة ١٩٤٦).

قانون رقم ٥ لسنة ١٩٦٤ بتنظيم مصلحة الشهر العقاري والتوثيق [٤٧]

بعد الاطلاع على القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ الخاص بتنظيم الشهر العقاري وعلى القانون رقم ٦٨ لسـنة ١٩٤٧ بشأن التوثيق. وعلى القانون رقم ٢١٠ لسنة ١٩٥١ [٤٨] بشأن نظام موظفي الدولة، وعلى ما ارتآه مجلس الدولـة. وعلـى موافقة مجلس الرياسة.

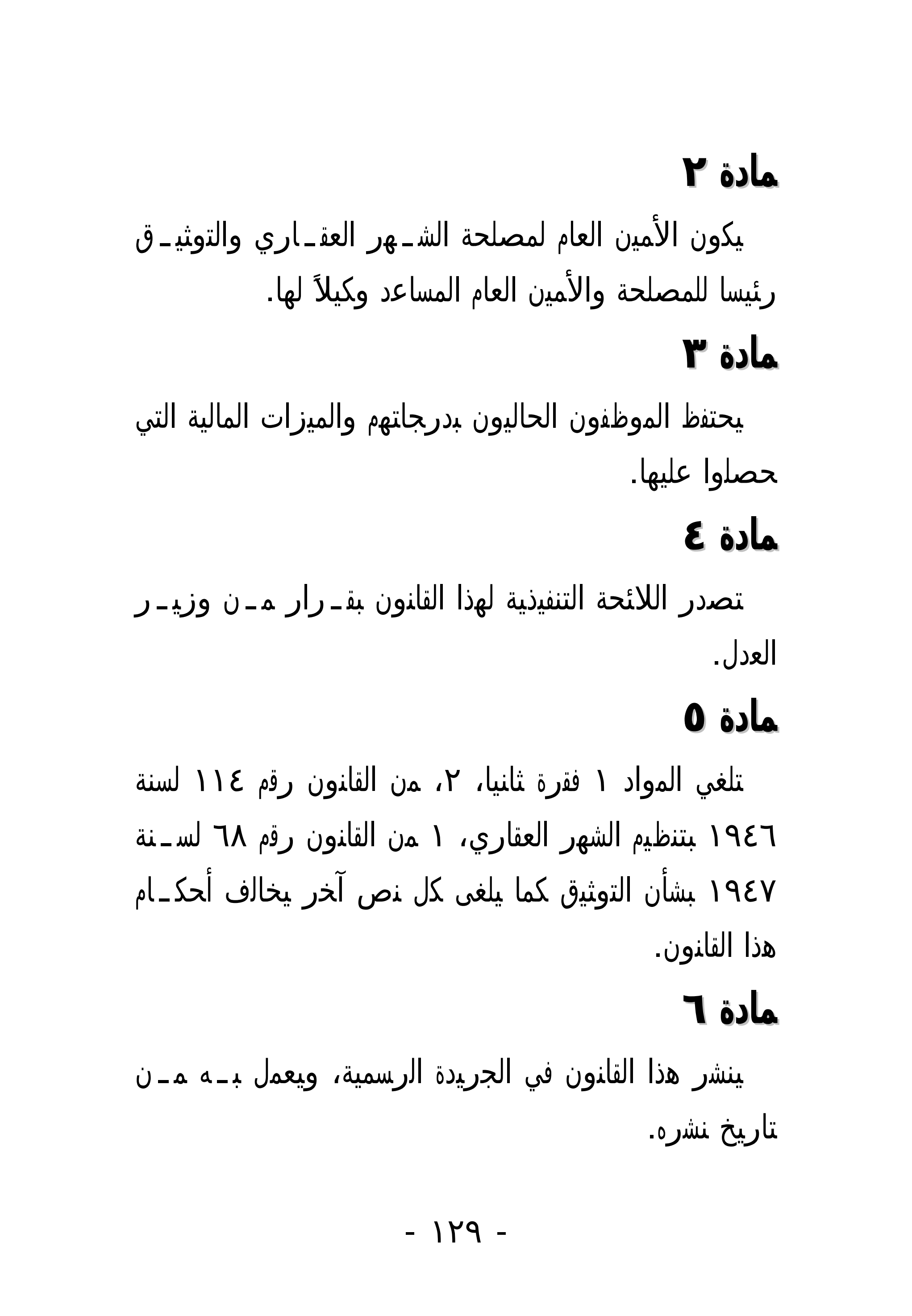
مادة ١

يعمل بأحكام القانون المرافق في شـأن تنظـيم مصـلحة الشهر العقاري والتوثيق، وتسري على أعضاء هذه المصلحة وموظفيها الأحكام العامة للتوظيف بالحكومة، فيما عـدا مـا نص عليه في هذا القانون.

---

[٤٧] - الجريدة الرسمية العدد ٥ في ٦ يناير ١٩٦٤.

[٤٨] - ألغي بالقانون رقم ٤٧ / ١٩٧٨.



مادة ٢

يكون الأمين العام لمصلحة الشـهر العقـاري والتوثيـق رئيسا للمصلحة والأمين العام المساعد وكيلاً لها.

مادة ٣

يحتفظ الموظفون الحاليون بدرجاتهم والميزات المالية التي حصلوا عليها.

مادة ٤

تصدر اللائحة التنفيذية لهذا القانون بقـرار مـن وزيـر العدل.

مادة ٥

تلغي المواد ١ فقرة ثانيا، ٢، من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقاري، ١ من القانون رقم ٦٨ لسـنة ١٩٤٧ بشأن التوثيق كما يلغى كل نص آخر يخالف أحكـام هذا القانون.

مادة ٦

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويعمل بـه مـن تاريخ نشره.

قانون مصلحة الشهر العقاري والتوثيق

مادة ١

تكون مصلحة الشهر العقاري والتوثيق مصلحة (قائمة بذاتها) وتتبع وزارة العدل.

مادة ٢

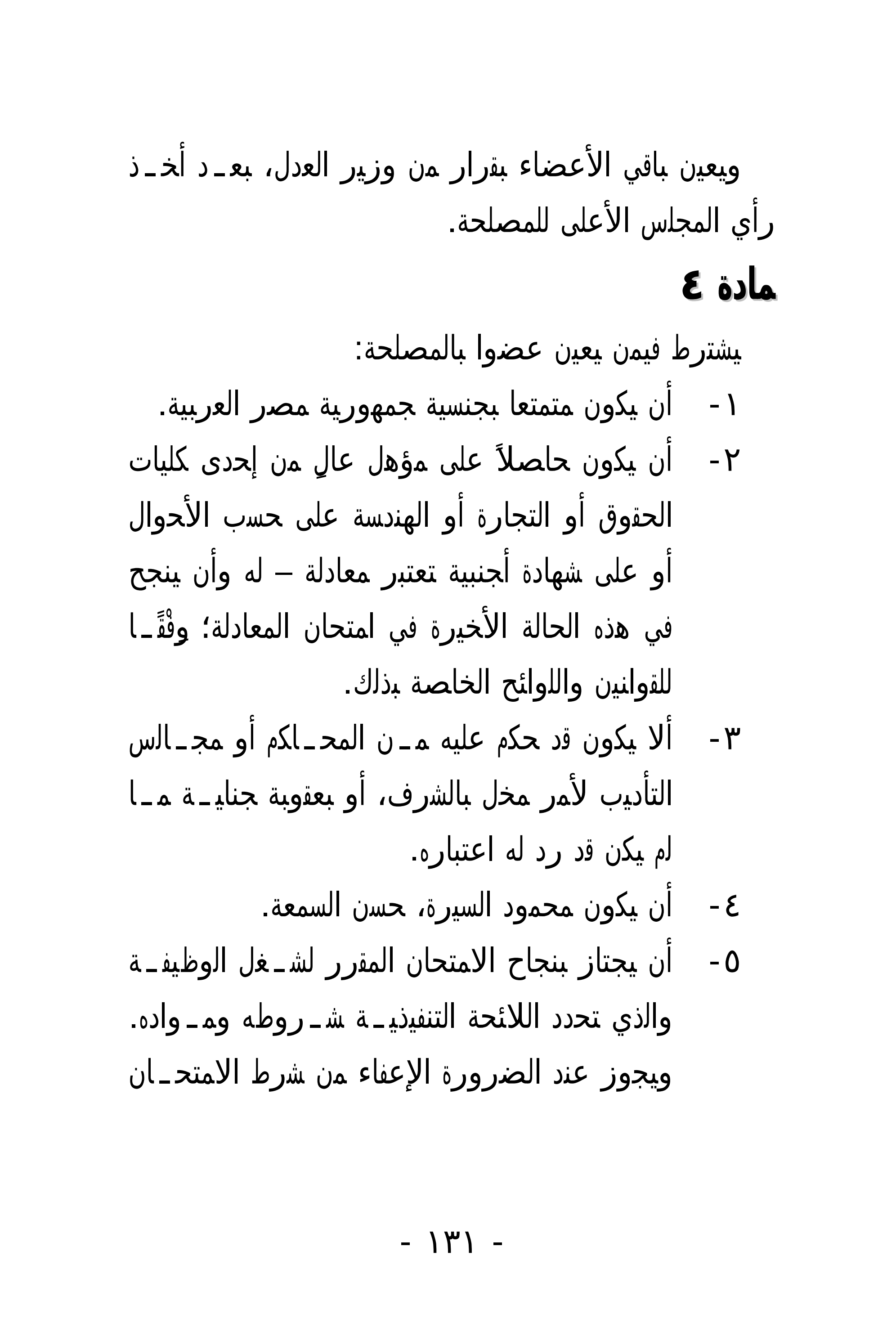
تشمل مصلحة الشهر العقاري والتوثيق من أمين عام وأمين عام مساعد، وعدد كافٍ من مديري الإدارات والأعضاء الآخرين بالكادر الفني العالي.

ويلحق بها العدد اللازم من الموظفين بالكادر الإداري والفني المتوسط، والكادر الكتابي.

وتحدد للكاتب الشهر العقاري والتوثيق ومأمورياتها، ودائرة احتفاظ كل منها، وعدد أعضائها بقرار من وزير العدل؛ بناء على اقتراح وكيل الوزارة المختص.

مادة ٣

يعين كل من الأمين العام والأمين العام المساعد بقرار من رئيس الجمهورية بناء على اقتراح وزير العدل.



ويعين باقي الأعضاء بقرار من وزير العدل، بعـد أخـذ رأي المجلس الأعلى للمصلحة.

مادة ٤

يشترط فيمن يعين عضوا بالمصلحة:

١- أن يكون متمتعا بجنسية جمهورية مصر العربية.

٢- أن يكون حاصلاً على مؤهل عالٍ من إحدى كليات الحقوق أو التجارة أو الهندسة على حسب الأحوال أو على شهادة أجنبية تعتبر معادلة – له وأن ينجح في هذه الحالة الأخيرة في امتحان المعادلة؛ وِفْقًـا للقوانين واللوائح الخاصة بذلك.

٣- ألا يكون قد حكم عليه مـن المحـاكم أو مجـالس التأديب لأمر مخل بالشرف، أو بعقوبة جنايـة مـا لم يكن قد رد له اعتباره.

٤- أن يكون محمود السيرة، حسن السمعة.

٥- أن يجتاز بنجاح الامتحان المقرر لشـغل الوظيفـة والذي تحدد اللائحة التنفيذيـة شـروطه ومـواده. ويجوز عند الضرورة الإعفاء من شرط الامتحـان

إذا روعي في التعيين ترتيب درجات التخرج بـين المتقدمين لشغل الوظيفة.

٦- أن تثبت لياقته للخدمة صحيا، ما لم يصدر قـرار الإعفاء.

مادة ٥

يحاف الأمين العام والأمـين، العـام المسـاعد، وسـائر الأعضاء قبل مباشرة أعمالهم، بأن يؤدوا أعمـال وظـائفهم بالذمة والصدق، ويكون الحلف أمام وزير العدل.

مادة ٦ [٤٩]

لوزير العدل أن يخول من لا تقل درجته عن الثالثة مـن رؤساء الإدارات أو المكاتب أو الأعضاء الآخـرين - حـق توقيع عقوبتي (الإنذار والخصم من المرتب) فـي الحـدود المقررة قانونًا لرئيس المصلحة.

---

[٤٩]- تطبيقًا لما انتهى صدر قرار وزير العدل رقم ٢٩٨ لسـنة ١٩٧٦ شهر عقاري في شأن تحويل مـديرو الإدارات، وأمنـاء المكاتـب بمصلحة الشهر العقاري والتوثيق حتى توقيـع عقـوبتي (الإنـذار والخصم من المرتب).

مادة ٧

يقدم رئيس مصلحة الشهر العقاري والتوثيق كل سنة على الأكثر تقريرا إلى وزير العدل متضمنًا ملاحظاته على سير العمل بالمصلحة، وما يراه من أوجه الإصلاح.

مادة ٨

يشكل مجلس أعلى لمصلحة الشهر العقاري والتوثيق برئاسة توكيل الوزارة المختص وعضوية الأمين العام وثلاثة من الأعضاء من بالدرجة الأولى على الأقل يعينهم وزير العدل بناء على اقتراح وكيل الوزارة المختص، وذلك لمدة (سنة) قابلة للتجديد، ويكون انعقاد المجلس صحيحا بحضور رئيسه، واثنين من أعضائه على الأقل، وتصدر القرارات بالأغلبية المطلقة للآراء. وعند التساوي يرجح الرأي الذي في جانبه الرئيس.

ويختص المجلس فضلاً عما هو وارد بهذا القانون، بإبداء الرأي في تعيين أعضاء المصلحة وموظفيها، وتحديد أقدميتهم، وتقدير كفايتهم، وترقيتهم ونقلهم، وإعارتهم وندبهم

إلى خارجها، أما الندب داخل المصلحة، فيكون من رئيسـها بموافقة وكيل الوزارة المختص.

مادة ٩

تنشأ بمصلحة الشهر العقاري والتوثيـق (إدارة للتفتـيش الفني) على أعمال أعضاء المصلحة، وموظفيهـا الإداريـين وتتألف من مدير في الدرجة الأولى على النقل، وعدد كـافٍ من الأعضاء والموظفين الإداريين، ويكـون نـدبهم للعمـل بالتفتيش بقرار من وزير العدل؛ بناء على اقتـراح رئـيس المصلحة لمدة (سنة) قابلة للتجديد.

وتصدر لائحة التفتيش بقرار من وزير العدل؛ بناء علـى اقتراح رئيس المصلحة، ويكون تقدير درجة الكفاية بإحـدى الدرجات التالية:

كفء – فوق المتوسط – متوسط – أقل من المتوسط.

ويجوز إضافة درجات كفاية فرعية بقرار من وزير العدل بناء على اقتراح رئيس المصلحة.

ويجب أن يحاط أعضاء المصلحة، والموظفون الإداريون علما بكل ما تقدم عنهم من ملاحظات.

مادة ١٠

لا تجاوز ترقية العضو أو الموظف الإداري، حتى الدرجة الثالثة، إلا إذا كان مقدرا بدرجة متوسط على الأقل.

ولا تجوز ترقيته إلى درجة أعلى من الدرجة الثالثـة إلا إذا كان مقدرا بدرجة فوق المتوسط على الأقل.

مادة ١١

إذا قدم أحد الأعضاء أو أحد الموظفين بعد العمـل بهـذا القانون تقريرين متتاليين بدرجة (أقل من المتوسط) يعـرض (المجلس الأعلى. للمصـلحة) منضـما إليـه اثنـان مـن المستشارين؟؟؟ بمجلس الدولة، ويقوم المجلس بفحص حالته، وسماع أقواله، فإذا ثبت صحة التقارير؛ قرر إما نقلـه إلـى وظيفة أخرى، على أن يكون ذلك بذات الدرجة والمرتب؟؟؟ درجته أو مرتبه، وإما فصله من وظيفته مع حفظ حقه فـي المعاش أو المكافأة، ويكون قراره في هذا الشأن نهائيا، وذلك مع عدم الإخلال بأحكام قـانون مـوظفي الدولـة بالنسـبة للتقارير؟؟؟ على هذا القانون.

مادة ١٢

لا يجوز أن تزيد مدة (إعارة) عضو المصلحة أو أحد موظفيها، أو ندبه طول الوقت لغير عمله على (ثلاث سنوات متصلة).

ويجوز في حالة الضرورة القصوى، أن تزيد المدد على هذا القدر بالنسبة للإعارات الخارجية لدولة أخرى.

وتعتبر المدة (متصلة) في حكم هذه المادة، إذا تتابعت أيامها، أو فصل بينها فاصلٌ زمني (يقل عن خمس سنوات).

مادة ١٣

إذا انقطع أحد الأعضاء أو الموظفين عن عمله (خمسة عشر يوما كاملة) (دون إذن) اعتُبِر (مستقيلاً) ولو كان الانقطاع (بعد انتهاء مدة إجازته أو إعارته أو ندبه لغير عمله)، فإذا قدم (أسبابا مقبولة) جاز (لوزير العدل) بناء على اقتراح رئيس المصلحة، أن يقرر عدم اعتباره مستقيلاً.

مادة ١٤

يشتَرط فيمن يعين بإحدى الوظائف الإداريـة أو الفنيـة، المتوسطة أو الكتابية - الأحكام العامة للتوظف في الحكومة، على أن يتم (الامتحان) وِفْقًا لأحكام (اللائحة التنفيذيـة لهـذا القانون، التي تبين مواده وشروطه وإجراءاتِه).

ويجوز الإعفاء من شرط (الامتحان) المذكور، إذا التـزم في التعيين (ترتيب التخرج) بين المتقدمين لشغل الوظيفة.

مادة ١٥

لا تجوز ترقية أحد مـوظفي الكـادر الفنـي المتوسـط أو الكتابي، من الدرجة التي عين فيها إلى الدرجة التي تليها، إلا إذا حسنت الشهادة في حقه، ونجح في امتحان يختبر فيـه كتابةً وشفاها. وتحدد اللائحة مواد هذا الامتحان وشـروطه وإجراءاته.

قرار رقم ٦٥ لسنة ١٩٦٤
باللائحة التنفيذية للقانون
رقم ٥ لسنة ١٩٦٤ [٥٠]

وزير العدل:

مادة ١:

تتولى المصلحة (الإعلان) عن الوظائف الخالية المطلوب التعيين فيها من الخارج، وذلك في (صحيفة أو أكثـر) مـن (الصحف اليومية) المقررة لنشر الإعلانات الحكومية، وكذلك بالتعليق في لوحة تُعد لذلك بديوان المصلحة.

مادة ٢:

يجب أن يتضمن الإعلان المذكور في المادة السابقة، بيانًا عن ميعاد تقديم الطلبات للالتحاق بالوظائف المعلـن عنهـا ونوعها، ودرجاتها، والمؤهل المطلوب لهـا، والمسـتندات

---

[٥٠]- الوقائع المصرية العدد ٢٣ في ١٩ مارس ١٩٦٤.

الواجب تقديمها، وكذلك المواد التي سيجري الامتحان فيهـا وتاريخ الامتحان، ومكان انعقاده.

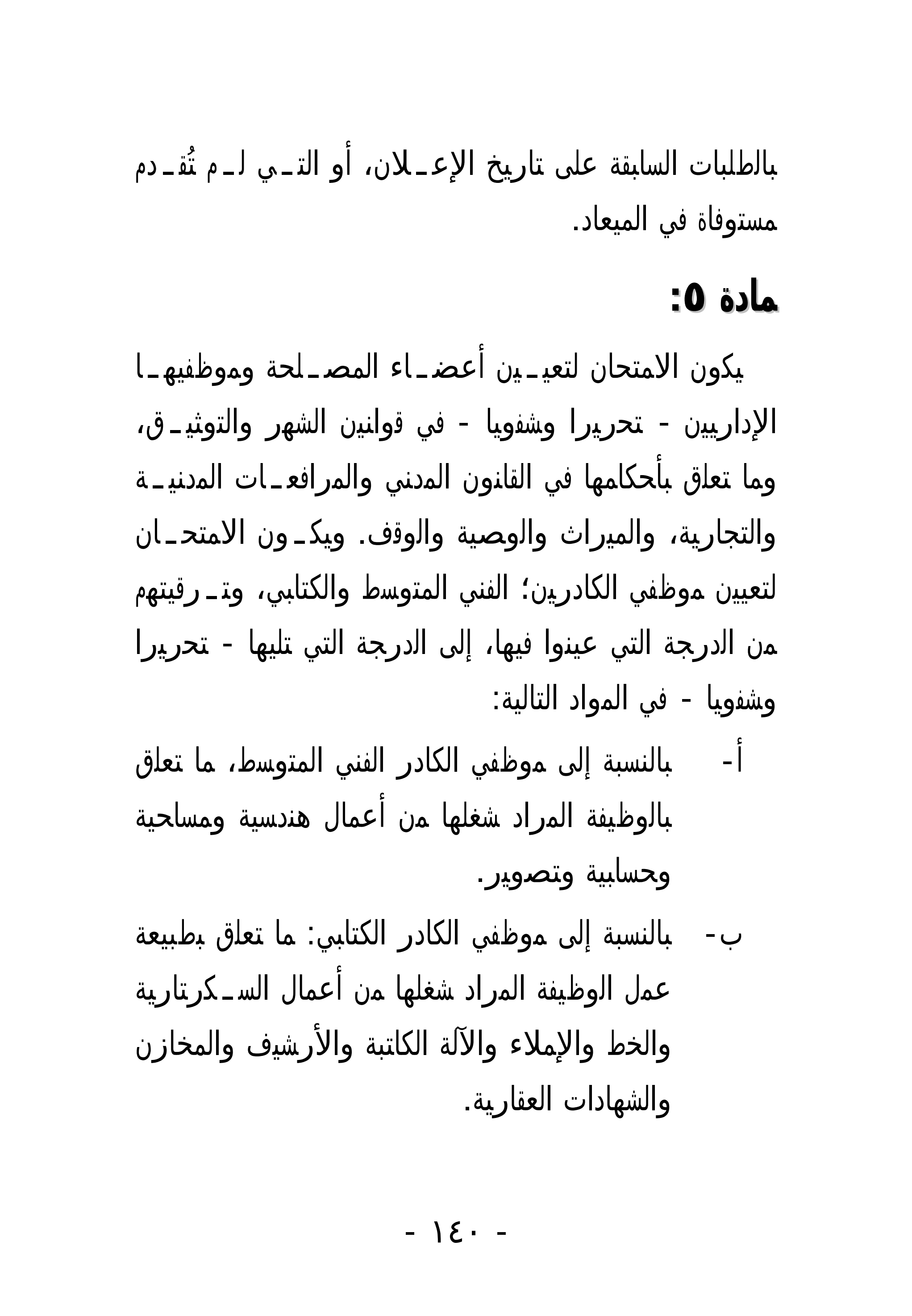
مادة ٣:

تقدم طلبات الالتحاق بالوظائف المعلن عنهـا بالمصـلحة على الاستمارة المعدة لذلك، مرفقًا بها ما يلي:

١- شهادة الميلاد أو مستخرج رسمي لها.
٢- المؤهل الدراسي، أو شهادة به من الجهة المختصة.
٣- شهادة بالتمتع بجنسية جمهورية مصر العربية.
٤- شهادة بحسن السير والسمعة.
٥- تحقيق الحالة الجنائية، أو الإيصال الدال على سداد رسم طلبها.
٦- شهادة أداء الخدمة العسكرية أو الإعفاء منها.

مادة ٤:

طلبات الاستخدام التي تقدم بعد الإعلان في سجل خاص؛ كلٌ حسب نوع الوظيفة، بأرقام مسلسلة حسب تاريخ تقديمها، مع بيان مرفقاتها، ويعطى الطالب إيصالاً بـذلك، ولا يعتـد



بالطلبات السابقة على تاريخ الإعـلان، أو التـي لـم تُقـدم مستوفاة في الميعاد.

مادة ٥:

يكون الامتحان لتعيـين أعضـاء المصـلحة وموظفيهـا الإداريين - تحريرا وشفويا - في قوانين الشهر والتوثيـق، وما تعلق بأحكامها في القانون المدني والمرافعـات المدنيـة والتجارية، والميراث والوصية والوقف. ويكـون الامتحـان لتعيين موظفي الكادرين؛ الفني المتوسط والكتابي، وتـرقيتهم من الدرجة التي عينوا فيها، إلى الدرجة التي تليها - تحريرا وشفويا - في المواد التالية:

أ- بالنسبة إلى موظفي الكادر الفني المتوسط، ما تعلق بالوظيفة المراد شغلها من أعمال هندسية ومساحية وحسابية وتصوير.

ب- بالنسبة إلى موظفي الكادر الكتابي: ما تعلق بطبيعة عمل الوظيفة المراد شغلها من أعمال السـكرتارية والخط والإملاء والآلة الكاتبة والأرشيف والمخازن والشهادات العقارية.

مادة ٦:

يؤدي موظفو الكادرين - الفنـي المتوسـط والكتـابي - امتحانًا للترقية المشار إليه في المادة السـابقة، إذا مـا حـل دورهم في الترقية، وحسنت الشهادة في حقهم، بعد إخطـار المصلحة لهم بذلك.

مادة ٧:

يجري الامتحان في الزمان والمكـان اللـذَين تحـددهما المصلحة، ويقدر لكل مادة من مواد الامتحـان التحريـري والشفوي ٣٠ درجة، تكـون درجـة النجـاح ٤٠ % مـن مجموعها على ألا يقبل ما حصل عليه الموظـف فـي كـل المواد عن ٦٠ % من مجموع الحد الأقصى لها.

مادة ٨:

تتولى إجراء الامتحان لجنة أو أكثر تشكل بقـرار مـن وكيل الوزارة المختص.

مادة ٩:

يكون التعيين بالنسبة للوظائف التي أُجري بشأنها الامتحان حسب (ترتيب المجموع الكلي لدرجات النجاح).

مادة ١٠:

ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية، ويعمل به من تاريخ نشره.

قرار وزاري رقم ٢١٦ لسنة ١٩٦٦[51]
بشأن لائحة التفتيش الفني لمصلحة الشهر العقاري والتوثيق

قرر الآتي:

مادة ١:

تختص إدارة التفتيش الفني، بالتفتيش على أعمال أعضاء المصلحة، وموظفيها الإداريين؛ وذلك لجمع البيانـات التـي تؤدي إلى معرفة درجة كفايتهم، ومدى حرصِهم علـى أداء واجبات وظيفتهم، ومقتضياتها، وتحقيق الشكاوى التي تقـدم ضدهم، وفحص الطلبات التي تقدم منهم، وكذا تعرف مبلـغ إشرافهم على أعمال الموظفين العاملين تحت إدارتهم، ولهـا

---

[51]- نشر بالوقـائع المصـرية العـدد ٨٥ بتـاريخ ٣ / ١١ / ١٩٦٦ وبصدوره يصبح العمل بالقرار الوزاري رقـم ٦٤ / ١٩٦٤ الخـاص بلائحة التفتيش الفني لمصلحة الشهر العقاري (ملغى).

أن تجري تفتيشًا عاجلاً مفاجئًا على أعمـالهم وتصـرفاتهم. وذلك مع مراعاة (أن يكون المفتش أسبق في ترتيب الأقدمية ممن يجري التفتيش على عمله).

مادة ٢:

على إدارة التفتيش الفني أن تقدم إلى رئـيس المصـلحة خلال (شهر يونيه من كل عام) ملاحظاتها على سير العمـل وما تراه من اقتراحات وأوجه الإصلاح.

مادة ٣:

يجري التفتيش (بالمكتب الرئيسي) و(إلى محـل عملـي العضو المفتش عليه).

مادة ٤:

يوزع مدير التفتيش الأعمال بين المفتشين، وينوب عنـه عند غيابه (الأقدم فالأقدم) من وكلاء الإدارة.

مادة ٥:

يصدر مدير التفتيش (دورات تفتيشية شهرية) بأسماء من وقع عليهم الاختيار للتفتيش على أعمالهم، ويتناول التفتيش فحص ما قام به العضو أو الموظف الإداري من عمل خلال الفترة التي يحددها مدير التفتيش.

ويراعى في الإخبار البدء بمن عليه الدور في (المراقبة) ثم بمن (لم يفتش عليه أصلاً) و(بمن فتش عليه مرة واحدة) وهكذا، ولا يخل ذلك بتقرير التفتيش على من يستوجب (سلوكه أو الشكايات) المقدمة ضده فحص عمله دون إبطاء.

مادة ٦:

يضع المفتش تقريرا من قسمين يتضمن (القسم الأول) منه الملاحظات الفنية والإدارية التي ظهرت له من التفتيش، ويتضمن (القسم الثاني) رأيه في كفاية العضو أو الموظف الإداري ومدى عنايته بعمله.

مادة ٧:

يجب أن يحوي القسم الأول من التقرير العناصر الآتية:

١- دقيق للأعمال التي تدخل في اختصاص العضو أو الموظف الإداري خلال فترة التفتيش، وما تم إبداء الرأي فيه أو إنجازه منها.

٢- درجة إجادته لتلك الأعمال، ومدى التزامه الدقة في تطبيق القانون، والتعليمات والسرعة في إنجازها.

٣- مدى استعداده لتحمل المسئولية، ودرجة تيقظه الذهني، ومتابعا للنشاط الفقهي، والقانون المتصل بشئون عمله.

٤- مراجعة الموضوعات التي تم التأشير عليها؛ للتحقق من سلامة إجراءاتها، والموضوعات الموقوفة للتحقق من سلامة أوجه الاتفاق، وهل الاستيفاءات التي يطلبها مبررة؟.. وهل يطلبها (دفعة واحدة) أم على مراحل؟

٥- مدى الاعتماد على نفسه في البت في الموضوعات المفروضة عليه، والتحقق مما إذا كان يستطلع رأي المكتب أو المصلحة في موضوعات لا تحتاج إلى استطلاع الرأي.

٦- أسلوبه في التصرف في الموضوعات للوقوف على مدى نشاطه، وغيرته على عمله، والتعرف على سلامة تقديره، وحرصه على تبسيط الإجراءات.

٧- تعرف مبلغ إشرافه على أعمال الموظفين العاملين تحت إدارته، وحسن توجيههم.

٨- تحري حسن معاملته للجمهور، وتعاونه مع رؤسائه وزملائه، وحرصه على سمعته، وعلى كرامة الوظيفة.

مادة ٨:

على المفتش أن يضمن تقريره، بالإضافة إلى ما قد يتبينه من ملاحظات؛ بيانًا بما أداه العضو أو الموظف الإداري من أعمال جديرة بالتنويه؛ وذلك لتكوين صورة كاملة عن كفايته.

مادة ٩:

تُعرض تقارير التفتيش على لجنة أو لجان ثلاثية تشـكل بقرار من وكيل الوزارة المختص.

مادة ١٠:

تقدر اللجنة درجة كفاية العضـر أو الموظـف الإداري بإحدى الدرجات الآتية:

كفء – فوق المتوسط – متوسط – أقل من المتوسط.

ولها في سـبيل ذلـك استيضـاح المفـتش أو العضـو أو الموظف الإداري ما تراه، أو إجراء ما يلـزم لاسـتكمال عناصر التقدير، أو إعادة أو متابعة التفتيش علـى العضـو، أو الموظف الإداري.

مادة ١١:

يودع التقرير (الملف السري للعضو أو الموظف الإداري) وترسل له (صورة) منه، متضمنة درجـة التقـدير بكتـاب (سري موصى عليه مصحوب بعلم الوصول) وله أن يبـدي اعتراضاته خلال (خمسة عشر يوما) من تاريخ الإخطار.

مادة ١٢:

الاعتراضات التي يبديها العضو أو الموظف الإداري في الميعاد، تنظرها (لجنة) يصدر بتشكيلها قـرار مـن وكيـل الوزارة المختص، وتقرر اللجنة ما تـراه بشـأنها. وتـودع الاعتراض ورأى اللجنة الملفَ السري للعضو أو الموظـف الإداري، وتُخطره إدارة التفتيش بذلك.

مادة ١٣:

درجات الكفاية التي تمنع من الترقية إلى درجـة أعلـى؛ طِبقًا لنص المادة العاشرة من القانون ٥ لسنة ١٩٦٤ لا تعتبر (نهائية) إلا (بقرار المجلس الأعلى لها) وللمجلس أن يتخذ ما يراه بشأنها، وأن يعدل التقرير، وذلك مـع مراعـاة أحكـام الفقرة الثالثة من المادة الثامنة من القانون المذكور، ويكـون قرار المجلس (نهائيا).

مادة ١٤:

لمدير التفتيش، ولأمنـاء المكتـب - كـل فـي دائـرة اختصاصه - توجيه الملاحظات إلـى أعضـاء المصـلحة

وموظفيها الإداريين؛ سواء فيما يتعلق بتصـرفاتهم الفنيـة، أو الإدارية، أو عنايتهم بعملهم أو سيرتهم وسلوكهم..

وعلى أمناء المكاتب إرسال (صور) من هذه الملاحظات إلـــى إدارة التفتـــيش، وللعضـــو أو الموظـــف الإداري (الاعتراض) على هذه الملاحظات في الميعاد المبـين فـي المادة الحادية عشرة.

وتفضل في هذا الاعتراض (اللجنة) المشـار إليهـا فـي المادة ١٢ وتـودع الملاحظـة (الملـف السـري للعضـو أو الموظف الإداري) في حالة عـدم الاعتـراض عليهـا، أو إقرارها مع إخطاره بذلك.

مادة ١٥:

يعين مدير التفتيش المكاتب والمأموريـات التـي تفـتش تفتيشًا عاديا، أو تفتيشًا عاجلاً مفاجئًا؛ بغية التعـرف علـى مدى انتظام العمل فيها، ومدى حرص أعضائها وموظفيهـا الإداريين على القيام بمهام وظيفتهم، وينذب لذلك من يـرى من المفتشين، ويقدم المفتش تقريرا عاجلاً بالنتيجة، ويراعِي

بقدر الإمكان أن يتم تفتيش كل المكاتب والمأموريات (تفتيشًا عاديا، وتفتيشًا مفاجئًا مرتين في السنة).

مادة ١٦:

جميع الشكاوى التي تقدم ضد أعضاء المصلحة وموظفيها الإداريين، ترسل إلى إدارة التفتيش الفني لفحصها، وتُقيد بسجل خاص بها، ولمدير التفتيش أن يحيل ما يراه من الشكاوى إلى أمناء المكاتب أو رؤساء المأموريات؛ لفحصها أو موافاة التفتيش بالنتيجة، وله أن يقرر إما حفظ الشكوى خارج الملف السري (الملف الفرعي) أو إحالتها إلى التحقيق، ويتم التحقيق بمعرفة أعضاء إدارة التفتيش الفني، على أنه يجوز لمدير التفتيش أن ينوب أمناء المكاتب، أو الأمناء المساعدون لإجراء التحقيق المطلوب، كما يجوز له أن يحيل الموضوع إلى إدارة التحقيقات بالمصلحة لتحقيقه.

وتعرض نتيجةُ التحقيق على اللجنة المشار إليها في المادة ١٢ لتقرر ما تراه بشأنه.

وإذا تبين من التحقيق أن في الأمر ما يستحق المحاكمة الجنائية أو التأديبية، يتولى رئيس اللجنة عرضه على وكيل الوزارة المختص؛ ليقرر ما يراه بصدده.

مادة ١٧:

يكون لكل عضو من أعضاء المصلحة وموظفيها الإداريين (ملف سري) تودع فيه - طِبقًا للقواعد السابقة - تقارير التفتيش والشكاوى، التي تقدم ضدهم، والتحقيقات التي أجريت فيها. والشكاوى التي تقدم منهم وما يوجه إليهم من ملاحظات، وما يوقع عليهم من جزاء تأديبي، أو عقوبات جنائية، والقرارات المتضمنة تخطيا في الترقية، وسائر الأوراق التي تساعد على تكوين رأي صحيح عن العضو، أو الموظف الإداري فيه.

كما ينشأ ملف فرعي تودع فيه جميع التحقيقات والشكاوى، التي يتقرر حفظها، ويجب أن يحاط العضو أو الموظف الإداري بكل ما يودع في ملفه السري.

مادة ١٨:

يعد بإدارة التفتيش (سجل سري) تخصص فيه صفحةٌ لكل عضو وموظف إداري، يدون فيها ملخص حالته من جميع ما حواه ملفه السري.

مادة ١٩:

تُحفظ الملفات السرية، والسجل السري بـإدارة التفتـيش، ولا يجوز لغير وزير العدل، ووكيـل الـوزارة المخـتص، ورئيس المصلحة، والمجلس الأعلى لهـا الاطـلاع عليهـا. وعلى مدير التفتيش أن يفضي للعضو أو الموظـف الإداري بما دون عنه فيها، إذا طلب ذلك.

مادة ٢٠:

ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية، ويعمل بـه مـن تاريخ نشره.

قرار رقم ٧٧٦ لسنة ١٩٧٤ و٢١١ "شهر عقاري" بشأن مقاس صورة المحرر المشهر الفوتوغرافية [٥٢]

وزير العدل:

قرر

مادة ١:

يتم تصوير المحرر المشهر على أساس ٣٨ × ٤٥,٧ سم للصورتين.

مادة ٢:

يعمل بهذا القرار اعتبارا من أول يوليو سنة ١٩٧٤ صدر في ٢٤ رجب ١٣٩٤ (١٣ أغسطس سنة ١٩٧٤).

---

[٥٢]- الوقائع المصرية – العدد ٢٢٧ في ٥ / ١٠ / ١٩٧٤.

قرار رقم ٧٧٧ لسنة ١٩٧٤ و٢١٢
"الشهر العقاري" بتنظيم إدارة الترجمة، بمصلحة الشهر العقاري والتوثيق [٥٣]

وزير العدل:

قرر:

مادة ١:

تُختص إدارة الترجمة بمصلحة الشهر العقاري والتوثيق، بترجمة ما يقدم إليها من المحررات والأوراق الآتية:

أ- المحررات والأوراق اللازمة لأعمال مصلحة الشهر العقاري والتوثيق.

ب- المحررات والأوراق الأخرى التي يوافق الأمين العام على ترجمتها.

---

[٥٣]- الوقائع المصرية – العدد ٢٢٧ في ٥ / ١٠ / ١٩٧٤.

مادة ٢:

تترجم المحررات والأوراق المشار إليهـا فـي المـادة السابقة، من وإلى لغة أو أكثر من اللغات الآتية:

أ- اللغة العربية.

ب- اللغة الإنجليزية.

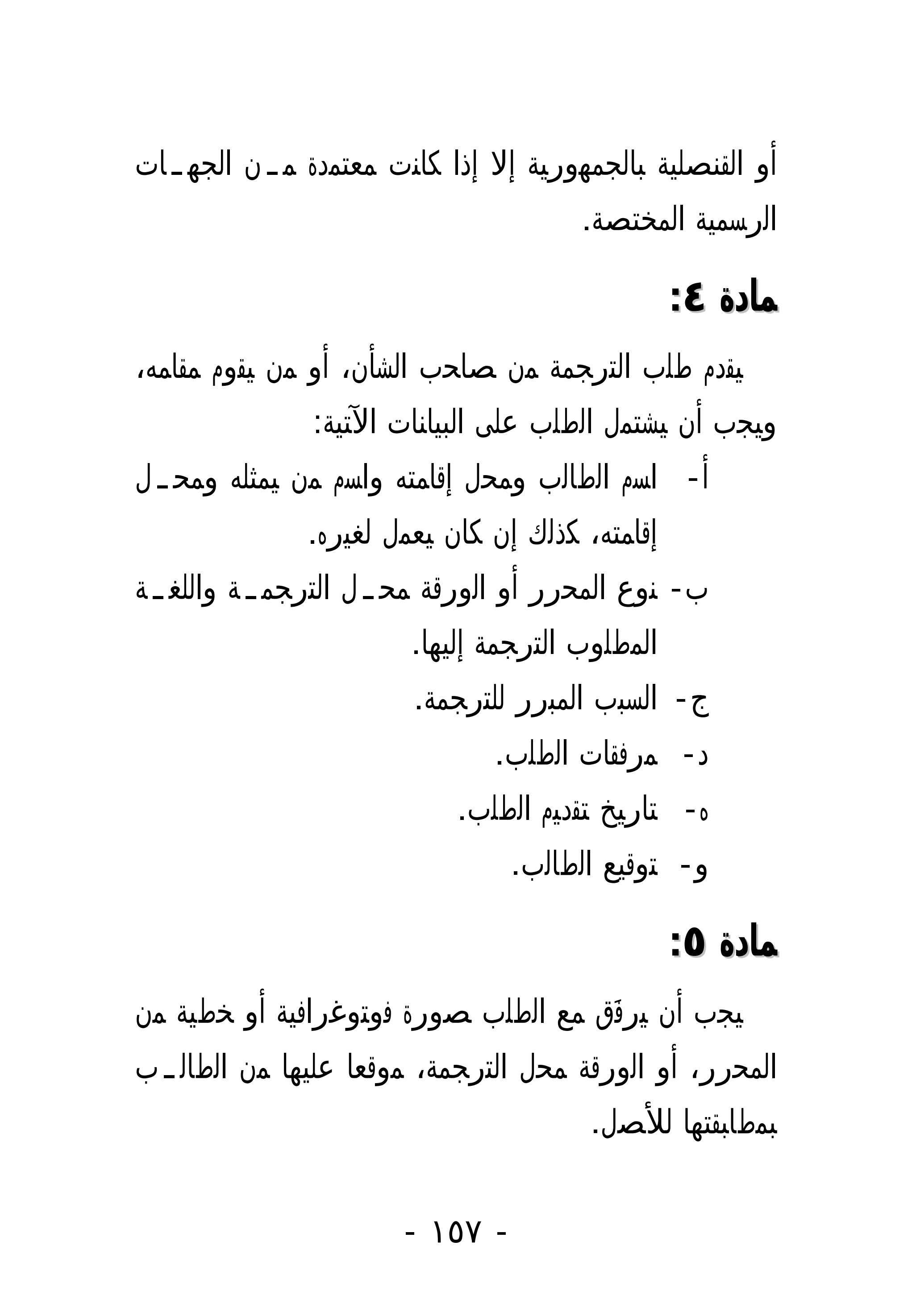
ج- اللغة الفرنسية.

ويجوز بقرار من أمين عام المصلحة، إضافةُ لغة أخـرى إلى اللغات المذكورة، إذا اقتضت ذلك حاجة العمل، وتوافرت الإمكانيات اللازمة [٥٤].

مادة ٣:

مع عدم الإخلال بأحكام المادة الأولى من هـذا القـرار لا تقبل الترجمة المحررات، والأوراق الصادرة من الجهات الرسمية الكائنة خارج جمهورية مصـر العربيـة، وكـذلك المحررات والأوراق الصادرة مـن الهيئـات الدبلوماسـية،

[٥٤]- الوقائع المصرية – العدد ٢٢٧ في ٥ / ١٠ / ١٩٧٤.



أو القنصلية بالجمهورية إلا إذا كانت معتمدة مـن الجهـات الرسمية المختصة.

مادة ٤:

يقدم طلب الترجمة من صاحب الشأن، أو من يقوم مقامه، ويجب أن يشتمل الطلب على البيانات الآتية:

أ- اسم الطالب ومحل إقامته واسم من يمثله ومحـل إقامته، كذلك إن كان يعمل لغيره.

ب- نوع المحرر أو الورقة محـل الترجمـة واللغـة المطلوب الترجمة إليها.

ج- السبب المبرر للترجمة.

د- مرفقات الطلب.

ه- تاريخ تقديم الطلب.

و- توقيع الطالب.

مادة ٥:

يجب أن يرفَق مع الطلب صورة فوتوغرافية أو خطية من المحرر، أو الورقة محل الترجمة، موقعا عليها من الطالـب بمطابقتها للأصل.

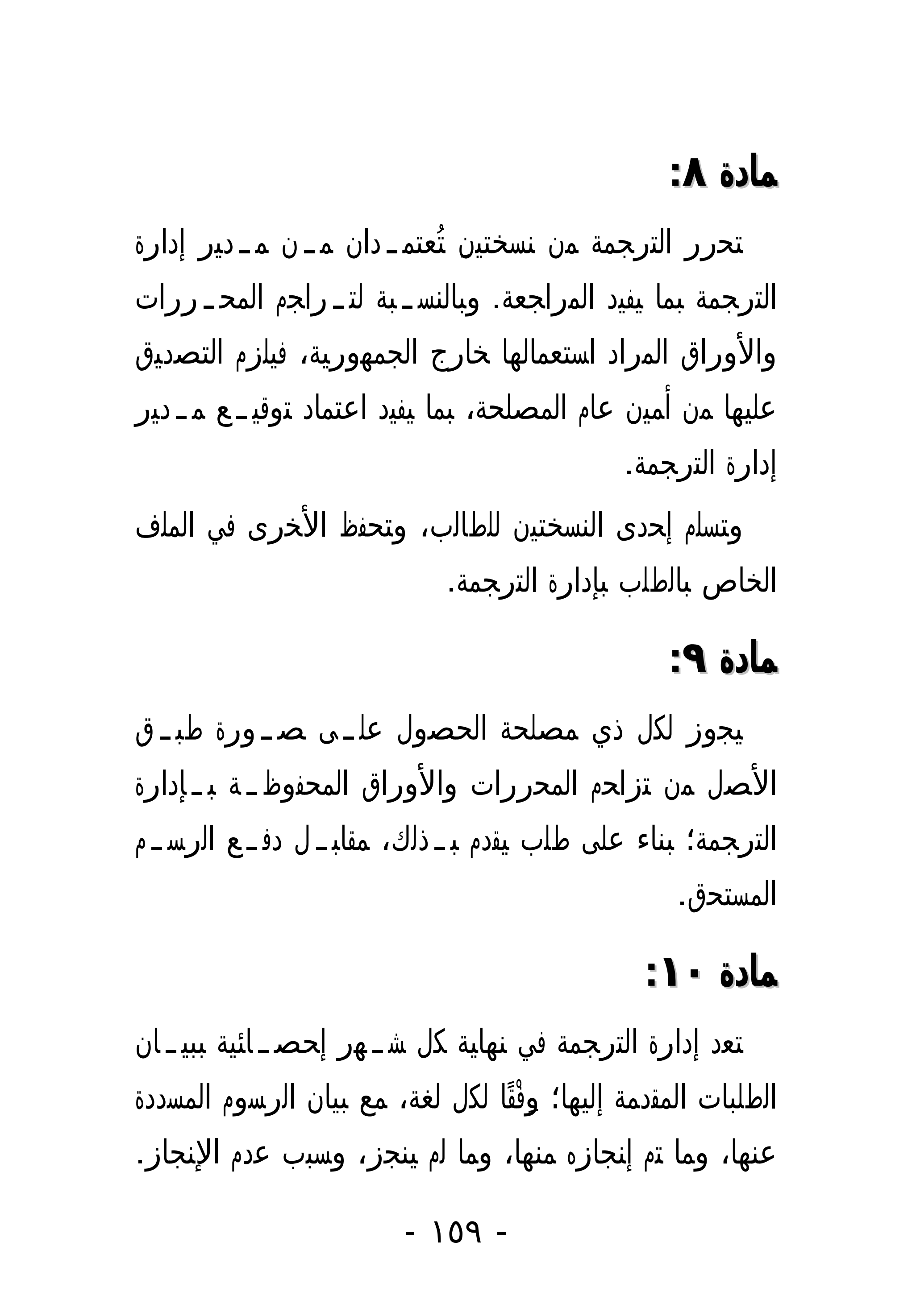
مادة ٦:

يسلم طالب الترجمة – بعد أداء الرسم المستحق – إيصالاً موقعا عليه من الموظف المختص، مبينًا بـه رقـم الطلـب وتاريخ قيده بالسجل المعد لذلك، والمستندات المقدمة.

مادة ٧:

يعد بإدارة الترجمة سجل خاص، تقيد فيه طلباتُ الترجمة بأرقام متتابعة؛ طِبقًا لتواريخ تقديمها. وتدون في هذا السجل البيانات المتعلقة باسم الطالب ومحل إقامته، واسم من يمثلـه ومحل إقامته كذلك، إن كان يعمل لغيـره، ونـوع المحـرر أو الورقة محل الترجمة، واللغة المطلـوب الترجمـة منهـا وإليها، ومرفقات الطلب، وقيمة الرسم، ورقم وتاريخ قسـيمة السداد، وتوقيع الطالب بالاستلام وتاريخه، وكذلك ما قد يوجد من الملاحظات.

ويجب أن يقفل هذا السجل سنويا.



مادة ٨:

تحرر الترجمة من نسختين تُعتمـدان مـن مـدير إدارة الترجمة بما يفيد المراجعة. وبالنسـبة لتـراجم المحـررات والأوراق المراد استعمالها خارج الجمهورية، فيلزم التصديق عليها من أمين عام المصلحة، بما يفيد اعتماد توقيـع مـدير إدارة الترجمة.

وتسلم إحدى النسختين للطالب، وتحفظ الأخرى في الملف الخاص بالطلب بإدارة الترجمة.

مادة ٩:

يجوز لكل ذي مصلحة الحصول علـى صـورة طبـق الأصل من تراجم المحررات والأوراق المحفوظـة بـإدارة الترجمة؛ بناء على طلب يقدم بـذلك، مقابـل دفـع الرسـم المستحق.

مادة ١٠:

تعد إدارة الترجمة في نهاية كل شـهر إحصـائية ببيـان الطلبات المقدمة إليها؛ وِفْقًا لكل لغة، مع بيان الرسوم المسددة عنها، وما تم إنجازه منها، وما لم ينجز، وسبب عدم الإنجاز.

وترسل هذه الإحصائية إلى إدارة التخطيط والمتابعة للعرض على أمين عام المصلحة.

كما تعد إحصائية كل ستة أشهر، ترسل إلى إدارة المحفوظات.

مادة ١١:

تخضع أعمال إدارة الترجمة لإشراف إدارتي التفتيش الفني والتفتيش الإداري والمالي؛ كل فيما يخصها.

مادة ١٢:

يعمل بهذا القرار من تاريخ صدوره.

صدر في ٢٤ رجب سنة ١٣٩٤ (١٣ أغسطس سنة ١٩٧٤).

قرار وزير العدل رقم ١٠٢١ لسنة ١٩٧٦ بنماذج طلبات الشهر [55] [56]

وزير العدل:

قرر

مادة ١:

تكون طلبات الشهر وفقًا للنماذج المرفقة بهذا القرار على حسب الأحوال، ويتكون كل نموذج من ثلاث نسخ متطابقة (دون مقابل) [57].

ويجوز أن تحرر طلبات الشهر على غير هذه النماذج، على أن تتضمن البيانات الواردة بها.

---

[55]- الوقائع المصرية، العدد ١٨١ في ٥ / ٨ / ١٩٧٦.

[56]- مذاع بالمنشور الفني ١٠ / ٧٦.

[57]- طبقًا م ٢١ ق ١١٤ / ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقاري، معدلة بالقانون ٢٢٣ / ٩٦ والمنشور بالجريدة الرسمية العدد ٢٧ مكرر بتاريخ ١٤ / ٧ / ١٩٩٩.

مادة ٢:

ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية، ويعمل بـه مـن تاريخ نشره.

صدر في ٧ رجب سنة ١٣٩٦، الموافق (٥ مـن يوليـه سنة ١٩٧٦).

وزير العدل



وزارة العدل

قرار وزير العدل رقم ٣٣٢٢ لسنة ١٩٨٦ بتنظيم صندوق الخدمات الصحية والاجتماعية للعاملين بمصلحة الشهر العقاري والتوثيق

بعد الديباجة

قرر:

المادة الأولى

ينتفع بأحكام تنظيم صندوق الخدمات الصحية والاجتماعية المرافق، العاملون بمصلحة الشهر العقاري والتوثيق وأسرهم.

ويقصد بالأسرة من يعوله العامل من:

أ- الزوجات غير العاملات، أو الزوج العاجز عن الكسب.

ب- البنات غير العاملات، متى كن غير متزوجات أو كن أرامل أو مطلقات.

ج- الأبناء غير العاملين، الذين لـم يجـاوزوا سـن الحادية والعشرين، أو جاوروها وكانوا في إحدى مراحل التعليم الجامعي أو العالي، ولم يجـاوزوا سن السادسة والعشرين، أو جاوزوهـا وكـانوا عاجزين عن الكسب.

وينتفي شرط الإعالة بالنسبة لأولاد العاملة بوجود أبـيهم على قيد الحياة، ما لم يكن عاجزا عن الكسب.

المادة الثانية

يستخدم الرصيد الفائض من نسبة الـ ٥٠ % المخصصة بأسرار وزير العدل رقم ٢٧٤٩ لسنة ١٩٨٥ المشار إليه بعد صرف الحوافز الصادر نظامها بقرار وزيـر العـدل رقـم ١٤٩٥ لسنة ١٩٨٦ في تمويل الخدمات الصحية والاجتماعية التي يكفلها تنظيم الصندوق للمنتفعين بأحكامه.

المادة الثالثة

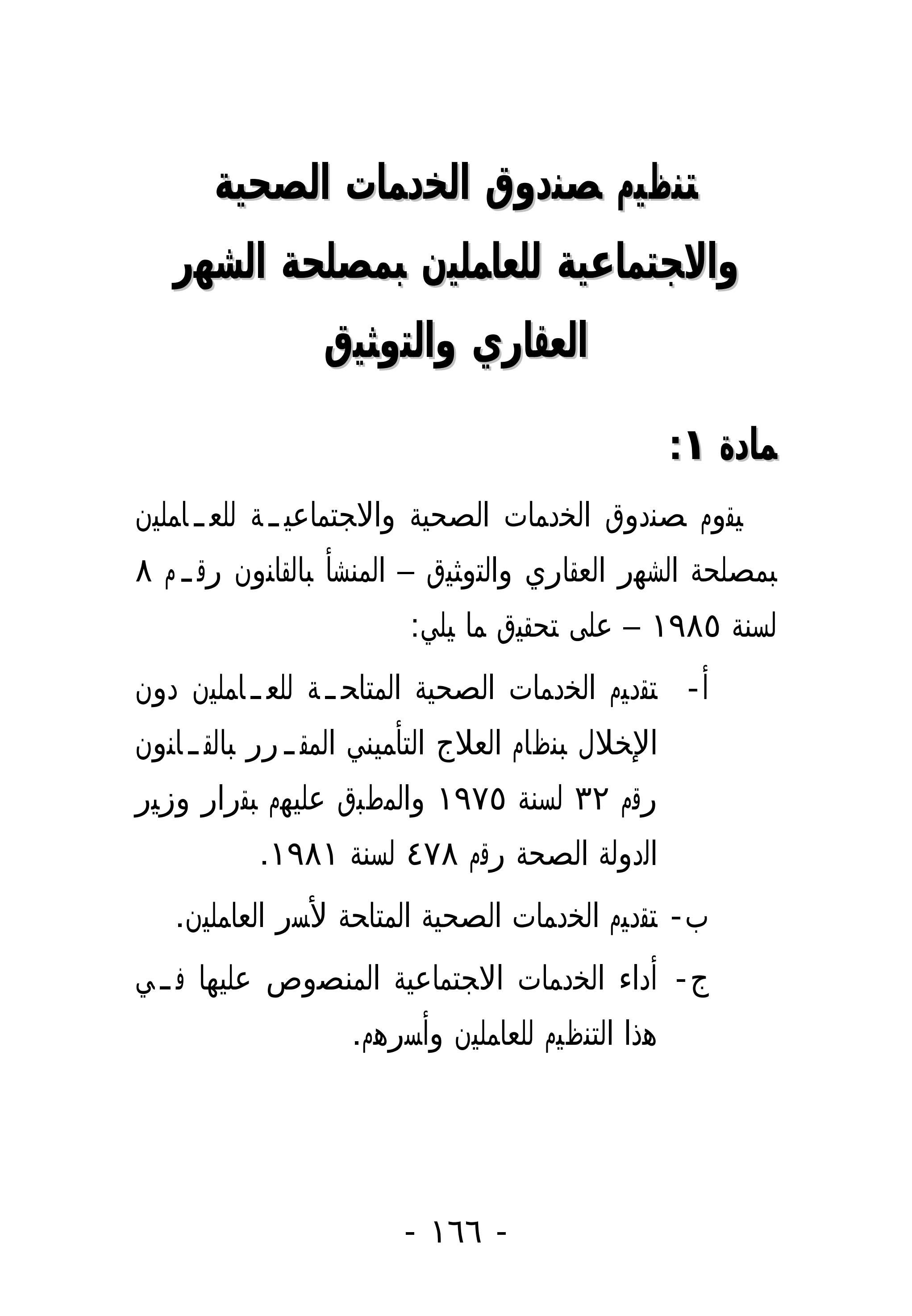
يستبعد العاملون بمصلحة الشهر العقاري والتوثيـق مـن الحكم الخاص (بإعانة التقاعد والوفاة) المنصوص عليه فـي

المادة (٣) من قرار وزير العدل رقم ١٢٥٠ لسـنة ١٩٧٩ بإنشاء مكتب العلاقات الإنسانية اعتبارا من ١٦/ ٦/ ١٩٨٥، ومن الحكم الخاص بإعانات الزواج والكوارث المنصـوص عليه في البندين (أولاً) و(ثالثًا) من المادة (٢) من ذلك القرار اعتبارا من ١/ ٨/ ١٩٨٦ ويستمر انتفاعهم بسائر أحكامـه، إلى أن تصدر اللائحة الإدارية واللائحة الصحية للصندوق.

المادة الرابعة

ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية، ويعمل به اعتبـارا من ١/ ٨/ ١٩٨٦ صدر في ٣١/ ٧/ ١٩٨٦.

وزير العدل



تنظيم صندوق الخدمات الصحية والاجتماعية للعاملين بمصلحة الشهر العقاري والتوثيق

مادة ١:

يقوم صندوق الخدمات الصحية والاجتماعيـة للعـاملين بمصلحة الشهر العقاري والتوثيق – المنشأ بالقانون رقـم ٨ لسنة ١٩٨٥ – على تحقيق ما يلي:

أ- تقديم الخدمات الصحية المتاحـة للعـاملين دون الإخلال بنظام العلاج التأميني المقـرر بالقـانون رقم ٣٢ لسنة ١٩٧٥ والمطبق عليهم بقرار وزير الدولة الصحة رقم ٤٧٨ لسنة ١٩٨١.

ب- تقديم الخدمات الصحية المتاحة لأسر العاملين.

ج- أداء الخدمات الاجتماعية المنصوص عليها فـي هذا التنظيم للعاملين وأسرهم.

مادة ٢:

يتولى إدارة الصندوق مجلس يشكل على النحو التالي:

- مساعد أول وزير العدل. رئيسا
- مساعد وزير العدل لشئون المصـالح المعاونـة للهيئات القضائية، وعند خلو وظيفته يحل محلـه مساعد وزير العدل لشئون الديوان العام.
- مساعد وزير العدل لشئون المصـالح المعاونـة للهيئات القضائية، وعند خلو وظيفته، يحل محله مساعد وزير العدل لشئون الديوان العام. أعضاء
- مساعد وزير العدل لشـئون الرعايـة الصـحية والاجتماعية، وعند خلو وظيفتـه، يحـل محلـه رئيس مكتب العلاقات الإنسانية.
- رئيس الإدارة المركزية لشئون الشهر العقـاري والتوثيق.
- الأمين العام لمصلحة الشهر العقاري والتوثيق.

ولوزير العدل أن يضم إلى عضوية المجلس اثنين من ذوي الخبرة، وتكون عضويتهما لمدة (سنة) قابلة للتجديد، (ولا يكون لأيهما صوت معدود في المداولات).

مادة ٣:

يتولى مجلس إدارة الصندوق تصريف شئونه، وتحقيق أغراضه، وله على الأخص ما يلي:

أ- إعداد مشروع اللائحة الإدارية واللائحة الصحية، واقتراح تعديلها عند الاقتضاء.

ب- وضع خطة العمل باللائحة الصحية لتقديم الخدمات المنصوص عليها في البندين (أ) و(ب) من المادة (١) من هذا التنظيم، وتحديد نطاقها ووسائل تقديمِها في أول كل سنة مالية، في حدود الإمكانيات المالية للصندوق.

ج- النظر في طلبات صرف الإعانة المنصوص عليها في المادة (١٨) من هذا التنظيم.

د- النظر في التقارير التي تقدم عن المركز المالي للصندوق وسير العمل فيه.

هـ- الموافقة على مشروع الموازنة السنوية، والحساب الختامي للصندوق.

و- النظر في كل ما يرى وزير العدل أو رئيس مجلس الإدارة عرضه على المجلس.

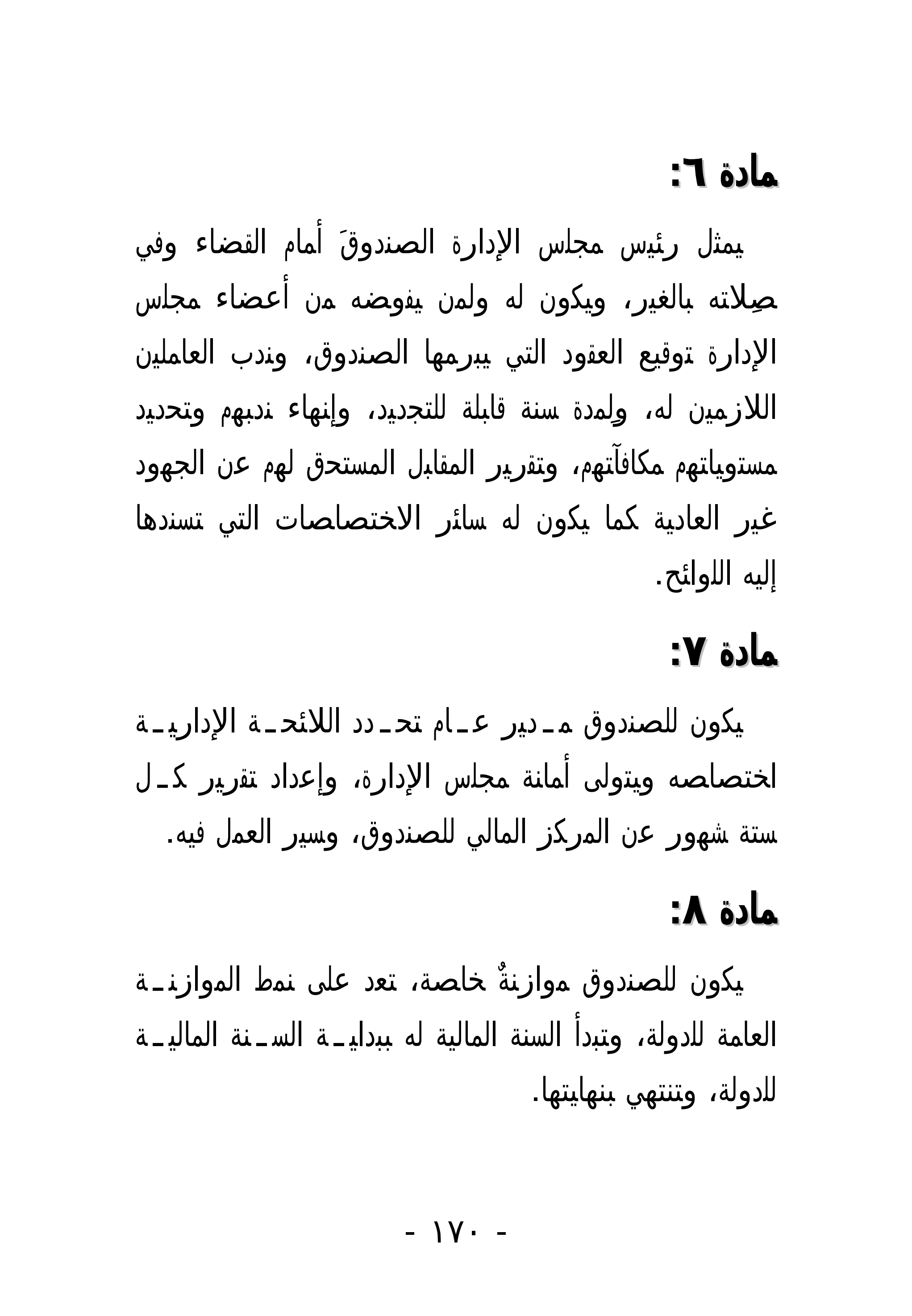
مادة ٤:

يجوز لمجلس الإدارة أن يعهد ببعض اختصاصه – عدا ما نصت عليه المادة (١٨) من هذا التنظيم – إلى لجنة من أعضائه، أو إلى رئيس المجلس، أو إلى لجان فرعية في المحافظات، يشكلها لمدة سنة قابلة للتحديد، وتكون مسئولة أمامه عن تنفيذ مهامها؛ طِبقًا لنصوص هذا التنظيم وأحكام اللوائح.

مادة ٥:

يجتمع مجلس الإدارة بدعوة من رئيسه، أو بناء على طلب وزير العدل، وتكون اجتماعات المجلس صحيحة بحضور رئيس المجلس، وثلاثة من أعضائه.

وتصدر القرارات بأغلبية آراء الحاضرين، وعند التساوي؛ يرجح رأي الجانب الذي منه الرئيس.



مادة ٦:

يمثل رئيس مجلس الإدارة الصندوقَ أمام القضاء وفي صِلاته بالغير، ويكون له ولمن يفوضه من أعضاء مجلس الإدارة توقيع العقود التي يبرمها الصندوق، وندب العاملين اللازمين له، ولمدة سنة قابلة للتجديد، وإنهاء ندبهم وتحديد مستوياتهم مكافآتهم، وتقرير المقابل المستحق لهم عن الجهود غير العادية كما يكون له سائر الاختصاصات التي تسندها إليه اللوائح.

مادة ٧:

يكون للصندوق مـدير عـام تحـدد اللائحـة الإداريـة اختصاصه ويتولى أمانة مجلس الإدارة، وإعداد تقرير كـل ستة شهور عن المركز المالي للصندوق، وسير العمل فيه.

مادة ٨:

يكون للصندوق موازنةٌ خاصة، تعد على نمط الموازنـة العامة للدولة، وتبدأ السنة المالية له ببدايـة السـنة الماليـة للدولة، وتنتهي بنهايتها.

مادة ٩:

يفتح حساب خاص باسم الصندوق بالبنك المركزي المصري، ويتم الإنفاق منه طِبقًا للقواعد واللوائح المالية المعمول بها في الجهات الإدارية التي تسري عليها أحكام القانون رقم ١٢٧ لسنة ١٩٨١ بشأن المحاسبة الحكومية، ويكون لرئيس الإدارة المركزية لشئون الشهر العقاري والتوثيق سلطات رئيس المصلحة المنصوص عليها في القوانين واللوائح، وعند خلو وظيفته أو غيابه يحل محله الأمين العام لمصلحة الشهر العقاري والتوثيق.

مادة ١٠:

تصرف للعامل - عند انتهاء خدمته لبلوغ السن المقررة لترك الخدمة – إعانةٌ تعادل آخر مرتب أساسي شهري كان يتقاضاه، مضروبا في عدد سنوات الخدمة وكسورها بمصلحة الشهر العقاري والتوثيق المحسوبة في المعاش، وتعويض الدفعة الواحدة بما فيها مدة الإعارة والندب والإجازات والبعثات والمِنَح والتجنيد والاستبقاء والاستدعاء للاحتياط، دون مضاعفة أية مدة، ولا إضافة مدد أخرى

زائدة أو اعتبارية أو افتراضـية، ويجبـر الشـهر شـهرا، وتحسب كسور الجنيه جنيها.

مادة ١١:

تضاف إلى أن مدة خدمة العامل في حالات انتهاء الخدمة لعجز أو للوفاة - مدةُ خمس سنوات أو المدة التي كانت باقية لبلوغ العامل السن المقررة لترك الخدمة؛ أيهما أقل، وتحسب إعانة نهاية الخدمة بالضوابط المبينة في المادة السابقة علـى هذا الأساس، وتصرف بحد أدنى مقداره: (ألف وخمسـمائة جنيه للعامل) في حالة (العجز) ولمـن (عينـه) مـن زوج وأقارب حتى الدرجة الرابعة في حالة (الوفاة) فإذا لم يعـين صرف (لورثته الشرعيين).

مادة ١٢:

تُصرف إعانة نهاية الخدمة المنصوص عليها في المادتين السابقتين، متى كانت خدمة العامل قد انتهت لأحد الأسـباب المبينة فيهما خلال الفترة من ١٦/ ٦/ ١٩٨٥ وتاريخ إنشاء الصندوق حتى ١/ ٨/ ١٩٨٦ تاريخ العمل بالقرار.

و تُخفض هذه الإعانة بمقدار ما يكون قد صرفت للعامل أو لورثته من إعانة طِبقًا للمادة (٣) من قرار وزير العـدل رقم ١٢٥٠ لسنة ١٩٧٩ بإنشاء مكتب العلاقات الإنسانية.

مادة ١٣ [٥٨]:

تصرف للعامل بمناسبة (زواجـه الأول) إعانـة تعـادل خمسةَ عشر مثلا لراتبه الأساسي في تـاريخ توثيـق عقـد الزواج، بحد أقصى مقداره ١٥٠٠ جنيه (ألـف وخمسـمائة جنيه) ويقوم (عقد الخطبة الموثق لدى المسيحيين، مقام وثيقة الزواج لدى المسلمين)، على ألا يتكرر الصرفُ عند تقـديم عقد الزواج.

مادة ١٤:

تُصرف للعامل بمناسبة (زواج ولد له - ابنًـا أو بنتًـا - لم يسبق له الزواج) إعانة تعادل عشرة أمثال مرتبه الأساسي الشهري في تاريخ توثيق عقد الزواج، بحد أقصـى مقـداره

---

[٥٨]- تعدل بموجب القرار الوزاري رقم ٦٠٢ / ٩٧ الصادر من السـيد / وزير العدل.

١٤٠٠ جنيه (ألف وأربعمائة جنيه). ولا يتكـرر الصـرف للعامل سوى مرة واحدة بمناسبة زواج بنت أخرى.

مادة ١٥:

لا يمنع صرف إعانة الزواج للزوج من صرفها للزوجة، ولا يمنع صرفها لهما من صرفها (لمن يعمل مثلهمـا مـن أبوي الزوجة) بمصلحة الشهر العقاري والتوثيق، فإذا كـان (كلا الأبوين عاملاً بالمصلحة) صرفت له إعانةُ تعادل أربعة أمثال مرتبه الأساسي الشهري، في تاريخ توثيق العقد، بحـد أقصى مقداره ٢٥٠ جنيه (مائتا وخمسون جنيها).

مادة ١٦:

تُصرف للعامل في حالة (وفاة أحد أفراد أسـرته) إعانـةٌ تعادل مثلي مرتبه الأساسي الشهري في تاريخ الوفاة، بحـد أدنى مقداره ٣٧٥ جنيها (ثلاثمائة وخمسة وسبعون جنيها).

مادة ١٧:

تُصرف في حالة (وفاة العامل) إعانة تعادل ثلاثة أمثـال مرتبه الأساسي الشهري في تاريخ الوفاة، بحد أدنى مقـداره

٧٥٠ جنيه (سبعمائة وخمسون جنيها) لمن عينه العامل من زوج وأقارب حتى الدرجة الرابعة، فإذا لم يعين صرفت لورثته الشرعيين.

مادة ١٨:

تصرف للعامل إذا حلت به (كارثة) إعانةٌ يقدرها مجلس الإدارة، بما لا يجاوز خمسة وعشرين مثلا لمرتبه الأساسي الشهري في تاريخ حلولها. وبحد أقصى مقداره ٢٥٠٠ جنيه (ألفان وخمسمائة جنيها).

مادة ١٩:

تصرف للعامل بمصلحة الشهر العقاري والتوثيق (إعانة علاج شهرية) تعادل ٣٠ % من المرتب الأساسي الشهري لكل منهم.

مادة ٢٠:

تصرف للعامل بمصلحة الشهر العقاري والتوثيق إعانة مقدارها ١٢٥ جنيه (مائة وخمسة وعشرون جنيها) لما يتكبده من نفقات مقابل (النظارة الطبية) أما ما يقوم مقامها من

(عدسات لاصقة وعيون صناعية) كل ثلاث سنوات، أما من بلغ سن الخمسين؛ فيصرف له هذا المقابل كل سنتين.

مادة ٢١:

تُصرف للعامل بمصلحة الشهر العقاري والتوثيـق، فـي حالة (الولادة الطبيعية) إعانة مقدارها ٢٠٠ جنيـه (مـائتي جنيه) في كل مرة، وبحد أقصـى مـرتين طـوال حياتـه الوظيفية، فإذا كانت الولادة (بعملية جراحية) فتكون الإعانـة بحد أقصى ١٠٠٠ جنيه (ألف جنيه) فـي كـل منهمـا، ولا يجوز الجمع بين الإعانة التي تصـرف بمناسـبة الوضـع، والجراحة إذا تمت الولادة بعملية جراحية.

ويعمل بهذا القرار من ١/ ١/ ١٩٩٧.

وزير العدل

إمضاء

قرار جمهوري بقانون ٧٠/ ١٩٦٤ بشأن رسوم الشهر والتوثيق [٥٩]

المعدل بالقوانين ٩٤/ ٨٠، ٦/ ٩١، ٢٢٤/ ١٩٩٦، ٢٢٥/ ١٩٩٦

أصدر القانون الآتي:

الباب الأول

في أنواع الرسوم وقواعد تقدير كل منها

مادة ١:

يفرض على أعمال التوثيق والشهر، وما يتصل بها من طلبات وإجراءات الرسوم الآتية: رسم مقرر – رسم حفظ – رسم نسبي.

---

[59]- نُشر بالجريدة الرسمية العدد ٦٧ بتاريخ ٢٢ / ٣ / ١٩٦٤.

الفصل الأول

الرسم المقرر

مادة ٢:

يفرض رسم مقرر على ما يأتي:

١- توثيق المحررات.

٢- التصديق على التوقيعات.

٣- الصور الفوتوغرافية والخطية والشهادات والملخصات.

٤- التأشيرات الهامشية.

٥- البحث في السجلات والفهارس.

٦- الاطلاع (الكشف النظري).

٧- الانتقال في حالة توثيق المحررات أو التصديق على التوقيعات.

٨- الترجمة.

٩- التأشير على الدفاتر التجارية.

١٠- المراجعة.

١١- طلب الشهر.

مادة ٣:

يفرض على المحررات المطلوب توثيقهـا (الإشـهادات) رسم قدره مائة قرش الورقة الأولى منه، وعشرون قرشًا عن كل ورقة تالية، ويفرض على كل إشهاد بتوكيل أو عزل من الوكالة رسم قدره أربعون قرشًا عن الورقة الأولـى منـه، وعشرة قروش عن كل ورقة تالية، ويتعدد هذا الرسم بتعـدد المشهدين. ويفرض على إشهادات الحالة المدنية والتوكيلات المتعلقة بها، الرسم الوارد بالجدول حرف (جـ) المرفَق بهذا القانون.

مادة ٤:

يفرض رسم قدره أربعون قرشًا على التصديق على كـل إمضاء أو ختم.

مادة ٥:

يفرض رسم قدره عشرون قرشًا عن كل صفحة، تصور فوتوغرافيا من المحررات والأوراق الأخرى التـي يجـوز تصويرها. كما يفرض ذات الرسم عن كل ورقة من الصور الخطية والشهادات، والملخصات المطلوب استخراجها مـن

السجلات والمحررات ومرفقاتها. وتكون الورقـة صـفحتين والصفحة ٢٥ سطرا، والسطر اثنتي عشـرة كلمـة باللغـة العربية، واثني عشر مقطعا باللغة الأجنبية، ويفرض الرسـم بتمامه على الورقة الأولى مهما قل عدد الأسطر المكتـوب فيها، أما الورقة الأخيرة؛ فلا يستحق عنها الرسم، إلا إذا زاد عدد أسطرها على ثمانية، دون احتساب التوقيعات والتاريخ.

كما يفرض على كل صورة أو ملخص أو شهادة في أمور الزوجية، وما يتعلق بها، ونفقات الأقارب رسم قدره عشـرة قروش مهما كان عدد أوراقها.

مادة ٦:

يفرض رسم قدره عشرون قرشًا عن كل تأشيرة بهوامش السجلات والمحررات.

مادة ٧:

يفرض على البحث في السجلات والفهارس؛ لاسـتخراج صورة أو شهادة أو ملخص، أو للاطلاع (الكشف النظـري) رسم قدره عشرة قروش عن كل اسم في كل سنة، ويتعـدد هذا الرسم بتعدد النواحي أو الأقسام في المدن التي يشـملها

الكشف، إن كان لكل ناحية أو قسم فهرست مستقل، ويبدأ حساب السنة واليوم الموضح في الطلب مع احتساب كسور السنة (سنة كاملة).

ويجوز البحث على وجه السرعة في أجل لا يجاوز (خمسة عشر يوما) لاستخراج (شهادة عقارية) نظير رسم إضافي معادل للرسم المقرر في الفقرة السابقة، ويخصص ما لا يجاوز نصف حصيلة هذا الرسم الإضافي، لتنفيذ وتنظيم هذه العملية، بالاتفاق بين وزيري العدل والخزانة.

ولا يستحق الرسم المشار إليه بالفقرتين السابقتين، إذا كان البحث خاصا بمسائل الزوجية، وما يتعلق بها، ونفقات الأقارب متى كان الطالب ذا شأن.

مادة ٨:

يفرض رسم قدره عشرون قرشًا؛ للاطلاع (الكشف النظري) على كل مادة يراد الاطلاع عليها في مكاتب الشهر ومأمورياتها، ومكاتب التوثيق وفروعها.

مادة ٩:

يفرض رسم قدره مائتا قرش على انتقال الموثق خـارج مكاتب التوثيق وفروعها؛ لتوثيـق المحـررات الرسـمية، أو التصديق على التوقيعات في المحررات العرفيـة، وذلـك خلاف مصروفات الانتقـال. ويتعـدد هـذا الرسـم بتعـدد المحررات، ولو اتحد أصـحاب الشـأن، أمـا إذا تعـددت الموضوعات في محرر واحد، وكان كل منهما آثارا قانونية مستقلة؛ استحق رسم الانتقال كاملاً عن أحدها، ونصفه عـن كل من الباقي.

مادة ١٠:

يفرض رسم قدره أربعون قرشًا عن كل تأشـير لإثبـات التاريخ.

مادة ١١:

يفرض رسم قدره مائة قرش، عن كل ورقة من الأصـل المطلوب ترجمته إلى لغة أجنبية، وخمسون قرشًا إذا كانـت الترجمة إلى اللغة العربية.

مادة ١٢:

يفرض رسم تأشير على الدفاتر التجارية، بواقع عشرين مليما عن كل ورقة.

مادة ١٣:

يفرض رسم قدره خمسون مليما على مراجعة أصول المحررات، التي تقدم من نسخ متعددة إذا صدر قرار من وزير العدل بالاستغناء عن تصويرها. ويحسب هذا الرسم على كل صفحة من النسخ الأخرى.

مادة ١٤:

يفرض رسم قدره مائة قرش على طلب الشهر عند تقديمه لمأمورية الشهر المختصة [٦٠].

---

[٦٠]- تعدل الرسوم على طلب الشهر إلى مائتي قرش. راجع المادة ٢٤ / ١ من القانون ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بعد تعديلها بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧٦. والآن أصبح ٧,٣٥.

الفصل الثاني

(رسم الحفظ)

مادة ١٥:

يفرض رسم الحفظ على المحررات المطلوب توثيقها والمحررات واجبة الشهر حسب الفئات الآتية:

١- عشرون قرشًا إذا لم تتجاوز قيمة المحرر مائة جنيه.

٢- خمسون قرشًا إذا زادت قيمة المحرر على مائة جنيه، ولم تتجاوز خمسمائة جنيه.

٣- مائة قرش إذا زادت قيمة المحرر على خمسمائة جنيه، ولم تتجاوز ألف جنيه.

٤- مائتا قرش إذا زادت قيمة المحرر على ألف جنيه، ولم تتجاوز ألفي جنيه، ويزاد خمسون قرشًا عن كل شريحة تالية، مقدارها ألف جنيه أو كسورها.

٥- خمسون قرشًا إذا كانت قيمة المحرر مما لا يمكن تقديرها، فإذا كان المحرر حكمًا من أحكام الإفلاس، أو ورقة من أوراق الإجراءات؛ يكون الرسم مائة قرش، وإذا كان توكيلاً لمحامٍ للمرافعة

في القضايا، أو عزله منه؛ يكون الرسم عشرين قرشًا. ولا يحصل الرسم المشار إليه على الإشهادات الواردة بالجدول حرف (ج) المرفَق بهذا القانون؛ اكتفاء بالرسوم الموضحة به.

مادة ١٦:

يؤدي رسم الحفظ على المحررات المشار إليها في المادة السابقة، ولو كانت غير خاضعة للرسم النسبي.

ويتعدد رسم الحفظ على المحررات التي تشتمل على أكثر من موضوع، بتعدد الموضوعات الواردة بها دون الجمع بينها، فإذا كان بعضها مجهول القيمة، والبعض الآخر معلوم القيمة؛ أُخِذ الرسم على كل منها.

مادة ١٧:

المحررات الموثقة واجبة الشهر، لا يتكرر الرسم عليها عند إجراء شهرها.

الفصل الثالث

"الرسم النسبيّ"

مادة ١٨:

يفرض رسم نسبي على كل تصرف أو موضوع مما تشمله المحررات المطلوب توثيقها، على توقعات ذوي الشأن فيها، أو إيداعها، أو التي يقتضي الأمر حفظها، ولم تكن موضوع إشهاد.

مادة ١٩:

يتحدد الرسم النسبي المشار إليه في المادة السابقة، حتى الفئة الموضحة قرين كل تصرف أو موضوع، فيما هو وارد بالجدولين حرفي (أ)، (ب) المرفَقين بهذا القانون.

- وفي جميع الأحوال لا يقل هذا الرسم - في أي من الجدولين المشار إليهما - عن عشرة جنيهات.
- وتخصص نسبة ٣ % من حصيلة الرسم المشار إليه لصندوق الرعاية الصحية والاجتماعية للعاملين بمصلحة الشهر العقاري والتوثيق [٦١].

[٦١]- الفقرتان الثانية والثالثة من المادة (١٩) مضافتان بالقانون ٦ / ٩١.

مادة ٢٠:

ملغاة بالمادة العاشرة من ق ٦/ ١٩٩١.

مادة ٢١ [٦٢]:

تحدد قيمة العقار أو المنقول في الحالات التي ينص فيها على تقدير الرسم النسبي، على أساس هذه القيمة على النحو التالي:

أولاً: العقارات:

١- الأراضي الزراعية المربوط عليها ضريبة الأطيان: على أساس القيمة الموضحة في المحرر؛ بحيث لا تقل عن مائتي مِثْلٍ من قيمة الضريبة الأصلية السنوية.

٢- الأراضي الزراعية داخل كردون المدن المربوط عليها ضريبة الأطيان: على أساس القيمة الموضحة في المحرر؛ بحيث لا تقل عن أربعمائة مِثْلٍ من قيمة الضريبة الأصلية السنوية.

---

[٦٢]- المادة ٢١ مستبدلة بالقانون ٦ / ٩١.

٣- الأراضي الزراعية داخل كردون المدن المرفوع عنها ضريبة الأطيان؛ لخروجها من نطاق الأراضي الزراعية: على أساس قيمتها باعتبارها من الأراضي الفضاء في تطبيق أحكام هذا القانون.

٤- الأراضي الزراعية التي لم تربط عليها ضريبة الأطيان: على أساس القيمة الموضحة في المحرر؛ بحيث لا تقل عن ألف جنيه للفدان الواحد.

٥- الأراضي الصحراوية والأراضي البور خارج كردون المدن:

على أساس القيمة الموضحة في المحرر؛ بحيث لا تقل عن قيمة المثل المحددة في الجدول، التي يصدر بها قرار من وزير العدل، بعد أخذ رأي الوزير المختص.

٦- العقارات التي ربطت عليها الضريبة على العقارات المبنية: على أساس القيمة الموضحة في المحرر؛ بحيث لا تقل عن ثلاثين مثلاً للقيمة الإيجارية السنوية، المتخذة أساسا لربط الضريبة.

٧- العقارات التي لم تربط عليها الضريبة على العقارات المبنية: على أساس القيمة الموضحة في المحرر؛ بحيث لا تقل عن قيمة المِثل في الجهة الموجودة بها، أو أقرب جهة مجاورة لها.

وتبين الجداول التي يصدر بها قرار من وزير العدل، بعد أخذ رأي وزيري المالية والإسكان والمحافظ المختص - ما يعد منطقة مماثلة ومستوى وقيمة العقارات المبنية في كل منها مستندة إلى متوسط ما تم ربط الضريبة عليها منها.

٨- ملغاة (بالقانون رقم ٢٢٥/ ١٩٩٦).

٩- الأراضي الفضاء والمعدة للبناء، وما في حكمها، التي لم تربط عليها ضريبة الأراضي الفضاء: على أساس القيمة الموضحة في المحرر؛ بحيث لا تقل عن قيمة الأراضي المماثلة، وفْقًا لبند (٧) من هذه

المادة. ويسري هذا الحكم على الأراضي البور داخل كردون المدن [٦٣].

١٠- الأراضي التي ينص المحرر على التصرف فيها دون ما عليها من مبان ومنشآت، والمباني أو المنشآت التي ينص المحرر على التصرف فيها دون الأرض.

أ) حالة التصرف في الأرض دون المباني والمنشآت:

على أساس القيمة الموضحة في المحرر؛ بحيث لا تقل عن قيمة الأرض والمباني والمنشآت مقدرة؛ طِبقًا للجداول المشار إليها في البند (٧) من هذه المادة، ما لم يثبت أن التصرف مقصور على الأرض وحدها، أو أن المتصرف

[٦٣]- ترى حذف البند ٩ من المادة ٢١ وكذا البند ١٠ فالأولى متعلقة بضريبة الأرض الفضاء، وقد ألغتها المحكمة الدستورية العليا، والثانية يطلب الشهر العقاري بناء عليها شهادة بمسطح الأرض، ومسطح المباني، وهذه الشهادة من الصعب استخراجها من البلدية، ومرهقة لصاحب الشأن.

إليه أقام المباني أو المنشآت على نفقته، وعلى الملزم بأداء الرسم عبء إثبات ذلك، ويعتبر ربط الضريبة على العقار، أو استخراج ترخيص البناء برسم المتصرف إليه، قرينةً على ذلك.

ب) حالة التصرف في المباني أو المنشآت، دون الأرض:

وفق القيمة الموضحة في المحرر، أو المحدد طِبقًا للجداول المشار إليها في البند (٧) من هذه المادة، أيهما أكبر.

وتقدر القيمة في جميع الأحوال على أساس الحد الأدنى المبين في البنود السابقة، إذا لم يتضمن المحرر بيانًا بالقيمة.

وتُقدر القيمة في جميع الأحوال على أساس الحد الأدنى المبين في البنود السابقة، إذا لم يتضمن المحرر بيانًا بالقيمة.

ثانيا: المنقولات:

تحدد قيمة المنقولات؛ وِفْقًا لما هو موضح في المحرر على ألا يقل الرسم المحصل عن عشرة جنيهات في جميع الأحوال، وذلك فيما عدا المحررات الخاصة بمركبات النقل

السريع، التي يحددها قانون المرور، فتقـدر قيمتهـا طِبقًـا للجداول التي يصدر بها قرار من وزير العدل، بعد أخذ رأي وزير المالية. ولا يجوز في جميع الأحوال قبول أي محـرر خاص بالتصرف في المنقولات، ما لم يتضمن بيان بتحديـد قيمتها.

مادة ٢٣ [٦٤]:

تُقدر الرسوم النسبية على (التصـرفات والوقـائع) فـي المحررات التي تكون الدولـة، أو إحـدى وحـدات الحكـم المحلي، أو إحدى الهيئات العامة، أو وحدات القطاع العـام، طرفًا فيها، على أساس القيمة الموضحة في تلك المحررات.

مادة ٢٣:

في حالة اختصاص الدائن بعقارات مدينة أو رهن العقار أو حقوق الامتياز تضاف على الدين لأصل الفوائد المستحقة، لغاية تاريخ القيد، علاوة على فوائد السنتين التـاليتين لهـذا

---

[٦٤] - المادة رقم ٢٢ مستبدلة بالقانون رقم ٩٤ / ٨٠ والمنشور بالجريدة الرسمية عدد ١٨ مكرر بتاريخ ٧ / ٥ / ٨٠.

التاريخ والمصروفات، كما يضاف أيضا في حالة الرهن قيمة التعويض عن الدفع المعجل، إن طلب تأمينه.

وفي حالة انقضاء مدة التجديد القانونية لهـذه الحقـوق، يراعى عند إعادة قيدها بعد الميعاد تحصيل (الرسم النسـبي كاملاً) على قيمة الدين الأصلي أو الباقي منه مع الملحقـات والفوائد المطلوبة.

الباب الثاني

في تحصيل الرسوم وردها وتخفيضها والإعفاء منها

الفصل الأول

في تحصيل الرسوم وردها

مادة ٢٤:

تُحصل (مقدما) (جميع الرسوم) المنصوص عليها في هذا القانون (قبل اتخاذ أي إجراء مطلوب) وبالنسبة للمحـررات واجبة الشهر يراعى تحصيل الرسوم على (عمليتي التوثيـق والشهر معا) سواء أكان المحرر مطلوبا توثيقه، أو التصديق على توقيعات ذوي الشأن فيه.

مادة ٢٤ مكرر [٦٥]:

تُحصل مؤقتًا عند شهر صحيفة دعوى صحة التعاقد على حقوق عينية عقارية، أو عقد شهر طلب عارض، أو طلـب تدخل أو طلب إثبات اتفاق، يتضمن صحة التعاقد على حـق من هذه الحقوق – (أمانة قضائية) تورد لخزينـة المحكمـة المختصة على ذمة شهر الحكم الذي يصدر فـي الـدعوى، أو الطلب مقدارها (٢٥ %) مـن صـحة الرسـم النسـبي

---

[٦٥]- مادة ٢٤ مكرر مستبدلة بالقانون ٢٢٤ / ٩٦ المنشـور بالجريـدة الرسمية، العدد ٢٧ مكرر بتاريخ ١٤ / ٧ / ١٩٩٦ وأُذيع بالمنشور المالي ١١ / ٩٦.

المستحق على شهر الحكم محسوبا على أساس ثمن العقـار كما هو ثابت (بصحيفة الدعوى أو الطلب) وتخصم قيمة هذه الأمانة من الرسم النسبي المستحق على ذلك الشـهر، وفـي حالة القضاء نهائيـا بـرفض الـدعوى، أو عـدم قبولهـا، أو اعتبارها كأن لم تكن، أو تركها أو سقوط الخصومة فيها، أو في حالة عدم شهر الحكم لتخلف أحد الشـروط اللازمـة لشهره، التي لا دخل لإرادة طالب الشهر فيها، يمحى ما تـم شهره ويعتبر (كأن لم يكن) (وترد الأمانة) بغير رسوم.

مادة ٢٥ [٦٦]:

يكون للدولة – ضمانًا لسداد ما لم يؤد من رسوم، نتيجـة (الخطأ المادي أو الغش) – (حق امتياز) على الأموال محـل التصرف، وتكون هذه الأموال ضامنة لسداد الرسوم (في أي يد تكون).

---

[٦٦]- المواد ٢٥، ٢٦، ٢٧ تم استبدالهم بالقانون ٦ / ٩١.

مادة ٢٦:

يصدر بتقدير الرسوم التي (لم يتم أداؤها) والمشار إليهـا في المادة السابقة (أمر تقدير من أمين المكتـب المخـتص)، ويعلن هذا الأمر (بكتاب موصى عليـه، مصـحوب بعلـم الوصول على يد محضر) (للملزم بأداء الرسـم أو لطالـب الأجراء) حسب الأحوال، ويجوز لذوي الشأن (التظلم) مـن أمر التقدير خلال (ثلاثين يوما) مـن تـاريخ (الإعـلان)، وإلا أصبح الأمر (نهائيا) ويكون للمصلحة تنفيـذه بطريـق (الحجز الإداري) كما يجوز لها تنفيذه (بالطريق القضائي بعد وضع الصيغة التنفيذية) على صور أمر التقدير من المحكمة الواقع في دائرة اختصاصها المكتب الصادر منه ذلك الأمـر ويحصل التظلم أمام المحضر عند إعـلان أمـر التقـدير، أو بتقدير في قلم الكتاب، ويرفـع الـتظلم إلـى (المحكمـة الابتدائية الكائن بدائرتها المكتب) الذي أصدر الأمر.

مادة ٢٧:

يجوز لأمين المكتب المختص - بناء علـى طلـب أحـد أصحاب الشأن - أن يمنحه (أجلاً) لأداء الرسوم المشار إليها

في المادة (٢٥)، أو أن يأذن له بأدائها على (أقساط لمدة لا تجاوز سنتين).

وإذا تأخر صاحب الشأن في الوفاء بأي قسط، بالرغم من إعذاره بكتاب موصى عليه بعلم الوصول، أو على يد محضر استحق عليه باقي الأقساط؛ اعتبارا من تاريخ استحقاق القسط التالي. ويجوز لأمين عام المصلحة التجاوز عن المطالبة، بسداد تلك الرسوم إذا لم تزد على عشرة جنيهات.

مادة ٢٨:

تُرد الرسوم النسبية المحصلة عن شهر أحكام مرسى المزاد في (حالة الحكم بإلغائها).

مادة ٢٩:

إذا حال دون إتمام إجراءات شهر المحررات - وفاةٌ أو صدور قانون جديد يرد (٧٥ %) من الرسوم النسبية التي حصلت عنها.

مادة ٣٠:

لا يترتب على (بطلان المحررات) - أيا كان نوعها - رد شيء من الرسوم على اختلاف أنواعها، بأية حال من الأحوال، ولا يرد أي رسم حصل بالتطبيق لأحكام هذا القانون، إلا في الأحوال المنصوص عليها صراحة فيه، ولم (عدل أصحاب الشأن) عن السير في الإجراءات الذي حصل عنه الرسم.

مادة ٣١:

يسقط الحق في استرداد ما يتحصل من رسوم بغير وجه حق، بانقضاء (ثلاث سنوات) من تاريخ الدفع.

الفصل الثاني

في تخفيض الرسوم والإعفاء منها

مادة ٣٢:

(يخفض إلى النصف) الرسم النسبي المفروض على بيع العقار المنصوص عليه في هذا القانون لكل من:

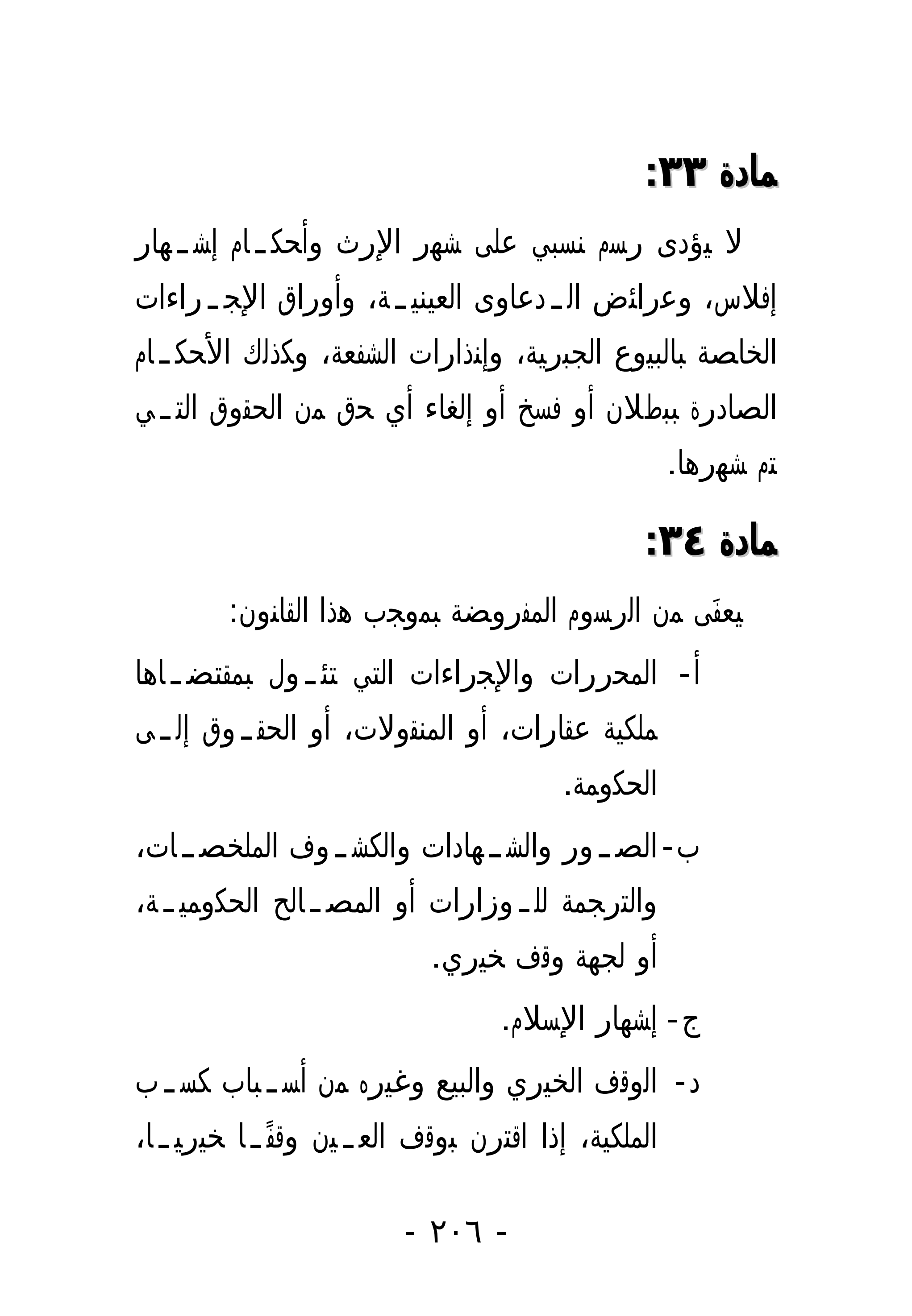
أولاً: صغار الملاك الذين يشترون أطيانًا زراعية تجاوز قيمتها خمسة آلاف جنيه [٦٧] بحيث لا تزيد ملكيتهم عن خمسة أفدنة، بما في ذلك القدر محل التصرف.

ثانيا: مشترو العقارات المبنية، أو أجزاء منها؛ بحيث لا تتعدى قيمة ما يملكونه خمسةَ آلاف جنيه في ذلك القدر محل التصرف.

وتُقدر قيمة العقد المشار إليه طِبقًا للأسس الموضحة في المادة (٢١) ويخفض إلى (الربع) الرسم النسبي المفروض على قيمة العقار؛ لإنهاء حالة الشيوع في خلال عامين من تاريخ قيام حالة الشيوع، أو من تاريخ العمل بهذا القانون أيهما أطول. ويراعى في تطبيق هذا النص ما تضمنته القوانين الأخرى من تخفيضات.

---

[٦٧] - مستبدلة بالمادة الثانية من قانون ٦ / ٩١ بشأن رسوم الشهر.



مادة ٣٣:

لا يؤدى رسم نسبي على شهر الإرث وأحكـام إشـهار إفلاس، وعرائض الـدعاوى العينيـة، وأوراق الإجـراءات الخاصة بالبيوع الجبرية، وإنذارات الشفعة، وكذلك الأحكـام الصادرة ببطلان أو فسخ أو إلغاء أي حق من الحقوق التـي تم شهرها.

مادة ٣٤:

يعفَى من الرسوم المفروضة بموجب هذا القانون:

أ- المحررات والإجراءات التي تئـول بمقتضـاها ملكية عقارات، أو المنقولات، أو الحقـوق إلـى الحكومة.

ب- الصـور والشـهادات والكشـوف الملخصـات، والترجمة للـوزارات أو المصـالح الحكوميـة، أو لجهة وقف خيري.

ج- إشهار الإسلام.

د- الوقف الخيري والبيع وغيره من أسـباب كسـب الملكية، إذا اقترن بوقف العـين وقفًـا خيريـا،

والعقود والتصرفات المتعلقة بالوقف الخيري متى كانت لجهة الوقف.

ﻫ- الوصية في وجوه البر.

و- جميع التصرفات التي تئول بمقتضـاها - إلـى إحدى الحكومات الأجنبية - ملكيةُ عقارات فـي مصـر؛ لاتخاذهـا دورا لهيئاتهـا السياسـية أو القنصلية، بشرط المعاملة بالمثل.

ز- الحكومات والهيئـات الأجنبيـة، بالنسـبة إلـى العقارات التي تتملكها لإقامة منشآت ثقافية عليها، بموافقة رئيس الجمهوريـة، وبشـرط المعاملـة بالمثل.

ح- الحالات المقررة بِموجب قوانين خاصة.

مادة ٣٤ مكرر [٦٨]:

---

[٦٨]- مستبدلة بالمادة الأولى من القانون ٢٢٤ / ٩٦ والمنشور بالجريدة الرسمية عدد ٢٧ مكرر بتاريخ ١٤ / ٧ / ١٩٩٦ ويلاحظ أن هـذا القانون المعدل، لم يأتِ بجديد، ونأمل في خفض الرسوم النسبية إلى ٠,٥ % لكي يتمكن جميع أفراد الشعب من التسجيل وحفظ حقوقهم، =

=

واستقرار ملكياتهم؛ ومنعا من نشوء أية منازعات، وإرهاق المحاكم بها، وأنها يجب أن تكون رمزية؛ إعمالاً للمادة ٣٤ من دستور جمهورية مصر الدائم، وأن ذلك لن يؤثر بحال على إيرادات الدول، بل سيترتب عليه حركة وعمل جميع طوائف الشعب، وازدهار الاقتصاد وانتعاشه، وسندنا في ذلك ما يلي:

١- أن المشتري غارم وليس غانما كالبائع؛ فيجب - على الأقل - أن يعامل معاملته؛ بجعل الحد الأقصى للرسوم النسبية ١ % وذلك هو العدل والمنطق.

٢- أن إحجام غالبية الشعب عن التسجيل، يأتي من ارتفاع الرسوم، بل نرى الكثيرين منهم يهربون من سداد زكاة المال المفروضة (٢,٥) % ثم نطالبهم بعد ذلك بسداد رسوم نسبية قدرها ٦ % بالطبع سيمتَنع عن التسجيل ويتراجع؛ ذلك أن قوتهم الضروري أهم من التسجيل، ويكتفَى في ذلك بالحيازة، ووضع اليد، وكان ا بالسر عليما.

٣- أن عملية التسجيل مقصود بها حفظ الحقوق، ومنع المنازعات، ودفع شبح الخوف والقلق للتفرغ للعمل والإنتاج؛ ذلك أنها خدمة، وليست تجارة المقصود من ورائها الغرض المادي وهو الربح، فيجب تمكين جميع أفراد الشعب من التسجيل، وبالتالي سيد الطريق أمام مافيا الأراضي، ومنعهم

=

يخفض إلى (النصف) الرسم النسبي المستحق على المحررات الخاصة بطلبات الشهر، فإذا كان المحرر المطلوب شهره، قد سبقه تصرفاتٌ لم يتم شهر محرراتها من

=

من اصطناع عقود عرفية وهمية، واستصدار حكم صحة ونفاذ عنها وتسجيله.

٤- أن إيراد الدولة لن يقل في حالة خفض الرسوم، بالعكس سيزيد من حركة الحياة والمعاملات؛ فالجميع سيعمل، لا بطالة، لا تكدس، لا عجز في ميزان المدفوعات، وأن ذلك يأتي إعمالا لقوله تعالى: ﴿ **ولو أن أهلَ القُرى آمنُوا واتقَوا لفَتَحنَا عليهم بركاتٍ من السماءِ والأرض**﴾ سورة الأعراف آية ٩٦. علينا الالتزام بالمنهج وترك النتيجة على ا ، ولن يضيع ا ُ شعبا أو فردا أو دولة. ما داموا قد التزموا منهجه؛ فا غالب على أمره. وعده حق.

٥- أن هناك تصرفاتٍ لا يطبق عليها ضريبة التصرفات (وكمثال إنشاء حق الارتفاق، وعقد القسمة، والهبة من الأصل للفرع أو العكس، وإشهار حق الإرث المقترن بتصرف الوارث في عقار مورثه الذي آل إليه بحالته وقت الوفاة)، فأين التيسيرات الجديدة التي تقررت له بموجب هذه القوانين؟!

قبل؛ تعفَى هذه التصرفات الســابقة مــن الرســوم النســبية المنصوص عليها في هذا القانون عند شهرها.

مادة ٣٤ مكرر [٦٩]:

يجوز التصالح بين مصلحة الشهر العقــاري والتوثيــق، وبين ذوي الشأن في الدعاوى والمنازعات المتعلقة بالرسوم المستحقة للمصلحة، وتنشأ في كل محافظة (لجنة) أو أكثــر تختص - دون غيرها - بنظر طلبات الصلح في الــدعاوى والمنازعات المذكورة والبت فيها. وتُشكل اللجنة بقرار وزير العدل برئاسة مستشار على الأقل بمحكمة الاستئناف، ترشحه سنويا الجمعية العامة لمحكمة الاستئناف التــي يعمــل بهــا، وعضوية اثنين من العاملين بالمصلحة من درجة مدير عــام على الأقل، يعينهما وزير العــدل، ويقــدم التصــالح إلــى المصلحة من صاحب الشأن، ويترتب على تقديمــه وجــوب تأجيل الدعوى لمدة - أو لمدد - لا تزيد في مجموعها على سنة، إذا كان النزاع مطروحا على القضاء. وتقــوم اللجنــة بدراسة الطلب؛ وفْقًا لأسس تقدير الرسوم الواردة فــي هــذا

[٦٩]- مضافة بالمادة الرابعة من ق ٦ / ١٩٩١.

القانون، أو أسس التقدير - أيهما أصلح للطالب - وذلك بعد سماع أقواله، والاطلاع على مستنداته، وتبدي اللجنة (رأيهـا مسببا) في هذا الطلب، فإذا قبله الطالب؛ أصـدرت اللجنـة قرارها بذلك، ويصبح هذا القـرار ملزمـا للطـرفين أمـام القضاء.

أما إذا كان النزاع لم يطرح علـى القضـاء، وتوصـل الطرفان أمام اللجنة إلى الصلح؛ فيكون (قرارها) بالتصـالح (سندا تنفيذيا) يجوز التنفيذ بمقتضاه؛ وِفْقًا للأحكام الخاصـة بذلك.

ويصدر قرار من وزير العدل بنظام وقواعد وإجـراءات تقديم طلبات التصالح ونظرها، والبت فيها، وسـير العمـل بلجان التصالح.

الباب الثالث

أحكام عامة

مادة ٣٥:

مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد، أن ينص قانون العقوبات، أو أي قانون آخر يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر، ولا تجاوز سنتين، وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه، ولا تزيد على خمسمائة جنيه، أو بإحدى هاتين العقوبتين، كلُّ من توصل عمدا إلى التهرب من أداء بعض الرسوم المنصوص عليها في هذا القانون، عن طريق (تجزئة الصفقة) أو الإدلاء ببيانات غير صحيحة في الإجراءات والأوراق التي تقدم تنفيذًا له، أو بأية وسيلة أخرى، وفي جميع الأحوال، يحكم بإلزام مرتكب الجريمة بأداء مبلغ لا يجاوز ثلاثة أمثال ما لم يؤد من الرسم.

ولا تجوز إقامة الدعوى العمومية إلا بإذن من وزير العدل، أو من يندبه في ذلك، وله التنازل عنها في أي وقت إذا رأى ذلك. كما أن له - ولمن يندبه - إجراء الصلح فيها على أساس دفع مبلغ لا يقل عن مِثلي ما لم يؤد من الرسم ويعاقب على (الشروع) في ارتكاب هذه الجريمة بعقوبة الجريمة ذاتها.

مادة ٣٦:

في تحصيل الرسوم الواردة بهذا القانون، يعتبر في تقدير القيمة ما كان من كسور الجنيه جنيها، وفي تقدير الرسم ما كان من كسور القرش قرشًا.

مادة ٣٧:

لا تسري أحكام هذا القانون على رسوم التوثيق ورسوم طلبات الإجراءات التي تم تحصيلُها قبل العمل به.

مادة ٣٨:

تُلغَى جميع الأحكام المخالفة لهذا القانون.

مادة ٣٩:

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويعمل به من تاريخ نشره، وعلى وزير العدل تنفيذه وإصدار القرارات اللازمة لذلك.

جدول حرف (أ)

المحررات واجبة الشهر

١- الحقوق العينية الأصلية [٧٠]:

نوع التصرف أو الموضوع بحكم أو بعقد	رسم نسبي في المائة	الإيضاح
بيـــع العقـــار أو رده باتفـــاق المتعاقدين أو التنازل عنه.	٢ %	من قيمة العقار إذا لم تجاوز ١٠٠٠ جنيه.
	٣ %	من تلك القيمة إذا لم يتجاوز ٢٠٠٠ جنيه.
	٤ %	من تلك القيمة إذا لم يتجاوز ٣٠٠٠ جنيه.
	٥ %	من تلك القيمة إذا لم يتجاوز ٥٠٠٠ جنيه.
	٦ %	من تلك القيمة إذا لم يتجاوز ٧٠٠٠ جنيه.
	٧ %	من تلك القيمة إذا لم يتجاوز ١٠٠٠٠ جنيه.
	٨ %	من تلك القيمة إذا لم يتجاوز ١٥٠٠٠ جنيه.
	٩ %	من تلك القيمة إذا لم يتجاوز ٢٠٠٠٠ جنيه.
	١٠ %	من تلك القيمة إذا لم يتجاوز ٢٥٠٠٠ جنيه.
	١١ %	من تلك القيمة إذا لم يتجاوز ٣٠٠٠٠ جنيه.
	١٢ %	من قِيمة العقار إذا جاوزت ٣٠٠٠٠ جنيه.

---

[٧٠]- الرسم النسبي الوارد بالجدول (١) المرفَق بالقانون رقم ٧٠ لسـنة ١٩٦٤ مستبدل بالقانون رقم ٩٤ لسنة ١٩٨٠ الجريدة الرسمية العدد ١٨ مكرر (١) في ١٩٨٠/٥/٧.

نوع التصرف أو الموضوع بحكم أو بعقد	رسم نسبي في المائة	الإيضاح
الوصية بالعقار	حسب النسب السابقة	من قيمة العقار الموصى به وقت الشهر.
وصية بمنفعة عقار مدة معينة أو مدى الحياة.		من ثلث قيمة العقار.
بيع الرقبة في العقار مجردا من حق الانتفاع.		من ثلثي قيمة العقار.
بيع حق الانتفاع في العقار.		من ثلث قيمة العقار.
إقرار للغير بملكية العقار أو التصادق على ملكيته.		من قيمة أكبر البدلين.
هبة العقار أو الرجوع فيها.		من قيمة العقار وقت الإقرار أو التصادق.
حقوق الارتفاق.		من قيمة العقار الموهوب وقت الهبة، أو الرجوع من القيمة المبينة في العقد، أو التي يبينها صاحب الشأن مقابل الارتفاق. على ألا تقل عن الفرق بين العقار محملاً بالارتفاق وقيمته دونه.
حكم رسوم المزاد.		
محاضر البيع الإداري الجبري.		من الثمن الراسي به المزاد.
استبدال أعيان الوقف.		
إلغاء الوقف.		من الثمن الذي بيع به العقار.
		من قيمة مال البدل.
		من قيمة نصيب المستحق؛ سواء كان قائما أو أموالاً مودعة على ذمة الاستبدال.

٢- الحقوق العينية التبعية وتجديدها:

نوع التصرف أو الموضوع بحكم أو بعقد	رسم نسبي في المائة	الإيضاح
رهن العقار	٠,٥ % ١ % ١,٥ %	من مبلغ الدين لغاية ١٠٠٠ جنيه. من مبلغ الدين إذا لم تجـاوز قيمتـه ٢٠٠٠ جنيه. من مبلغ الـدين إذا جـاوزت قيمتـه ٢٠٠٠ جنيه. فإن لم يكن الدين معينًا كان الرسم باعتبـار قيمة المرهون وقت الرهن، يؤخذ هذا الرسم عند التجديد على الزيادة فقط.
حقوق الامتياز	٠,٥ %	على المبلغ الأصلي وملحقاته وعند التجديـد يفرض الرسم على الزيادة فقط.
قيـد اختصاصـات الـدائن بعقارات مدينة	٠,٥ %	على المبلغ الأصلي وملحقاته وعند التجديـد يفرض الرسم على الزيادة فقط.
التنازل عـن الأولويـة فـي مرتبة الحقوق العينية التبعية.	٠,٥ %	من مقابل التنازل إذ صدر بمقابل، وإلا يكتفَى بالرسم المقرر ورسم الحفظ.
قيد الديون العاديـة - التـي على المورث - على هامش تسجيل حق الإرث	٠,٥ %	على المبلغ الأصلي وملحقاته.

٣- التصرفات والموضوعات المتنوعة:

نوع التصرف أو الموضوع بحكم أو بعقد	رسم نسبي في المائة	الإيضاح
قسمة العقار بين مستحقيه قسمة إفراز أو فسخها.	١ %	من قيمة العقار المقسوم، وإذا كانت القسمة مقصورة على فرز بعض الحصص، مع بقاء الشيوع في الباقي، فإن الرسم يؤخذ على قيمة الحصة أو الحصص المفرزة فقط، فإذا كان الباقي هو نصيب شريك واحد؛ يحصل الرسم عن قيمة العقار كله بحسب نصيب كل شريك، وإذا ظهرت في القسمة زيادة عن الأنصبة الأصلية؛ تأخذ الزيادة حكم البيع في تقدير الرسم.
شطب الرهن	٠,٤ % ٠,٥ % ٤/٣ %	من مبلغ الدين المتخالص عليه لغاية ١٠٠٠ جنيه. إذا لم تجاوز قيمة الدين ٢٠٠٠ جنيه. إذا جاوزت قيمة الدين ٢٠٠٠ جنيه.
		سواء حصل الإقرار بالقبض أو الإبراء، أم لم يحصل، وإذا كان الشطب عن جزء من العقار، ولم تعين قيمة الدين الخاص بهذا الجزء؛ يحصل الرسم على كامل الدين مع مراعاة ذلك عند إجراء الشطب النهائي.
شطب اختصاص الدائن بعقارات مدينة	٤/١ %	من المبلغ المتخالص عليه؛ سواء أحصل الإقرار بالقبض أو الإبراء، أم لم يحصل، وإذا كان الشطب عن جزء من العقار، ولم تعين قيمة الدين الخاص بهذا الجزء يحصل الرسم على كامل الدين مع مراعاة

نوع التصرف أو الموضوع بحكم أو بعقد	رسم نسبي في المائة	الإيضاح
		ذلك عند إجراء الشطب النهائي.
التحكير أو التنازل عنه	٢ %	من الأجرة المبينة في العقد، بشرط ألا تقل عن عشر سنين ولا تزيد على عشرين سنة، فإذا لم تعين المدة، فباعتبار الأجرة السنوية في مدة عشرين سنة.
الإيجارات	١ %	باعتبار قيمة الإيجار في مدة التعامل إذا لم يشترط تجديدها، أما أن شرط التجديد، فإن كانت المدة لأقل من سنة؛ فباعتبار الأجرة لمدة سنة، وإن كانت لسنة فأكثر؛ فباعتبار الأجرة عن مدة واحدة من مدد التجديد.
المخالصات عن الإيجار	٠,٥ %	من قيمة المبالغ المتخالص عليها.
فسخ إيجار العقار أو التنازل عنه	٠,٥ %	من قيمة الأجرة في المدة الباقية من العقد.
شطب حقوق الامتياز	٤/١ %	على المبلغ الأصلي وملحقاته
شطب الديون العادية التي على المورث	٤/١ %	على المبلغ الأصلي وملحقاته.
الصلح متى كان متعلقًا بنزاع خاص بتصرف من التصرفات الوارد ذكرها في هذا الجدول	-	النسبة المقررة لكل تصرف.
كل تصرف أو موضوع لم ينص عليه فيما تقدم.	٠,٥ %	إذا كانت قيمة التصرف أو الموضوع مما يمكن تقديره، وإلا يكتفى بالرسم المقرر ورسم الحفظ.

جدول حرف (ب) [71]

المحررات غير واجبة الشهر

نوع التصرف أو الموضوع بحكم أو بعقد	رسم نسبي في المائة	الإيضاح
		كما يستبدل بفئات الرسـم النسـبي الـوارد بالجدول حرف (ب) المرفق بالقانون رقم ٧٠ لسنة ١٩٦٤ المشار إليـه والخاصـة ببيـع

[71]- الرسم النسبي الوارد بالجدول حرف "ب" المرفق بالقانون رقم ٧٠ / ١٩٦٤ مستبدل بالقانون رقم ٩٤ / ١٩٨٠ الجريدة الرسمية العدد ١٨ "١" في ١٩٨٠/٥/٧.

ملحوظة: لا تسري أحكام هذا القانون علـى المحـررات المتعلقـة بالعقارات والثابتة التاريخ قبل أول يناير سنة ١٩٨٠ بشرط تقديمها للشهر أو التسجيل قبل أول يناير سنة ١٩٨٠ بشرط تقديمها للشـهر أو التسجيل قبل أول يناير سنة ١٩٨٢.

كما لا تسري أحكام هذا القانون على المحررات المذكورة السـابق تقديمها للشهر أو التسجيل لمأموريات الشـهر العقـاري حتـى ١٤ أبريل سنة ١٩٨٠ وتسري بالنسبة للمحررات المبينة في الفقـرتين السابقتين أحكام القانون رقم "٧٠" لسنة ١٩٦٤ بشأن رسوم التوثيـق والشهر قبل تعديلها بأحكام هذا القانون.

نوع التصرف أو الموضوع بحكم أو بعقد	رسم نسبي في المائة	الإيضاح
		المنقول أو رده، باتفاق المتعاقدين أو التنازل عنه والبدل في المنقـول، والإقـرار للغيـر بمنقول، أو التصادق عليـه، وبيـع المحـال التجارية والصـناعية، وهبـة المنقـول أو الرجوع فيها والوصية بالعقـار أو المنقـول والرجوع فيها الفئات الآتية:
- بيع المنقول أو رده باتفـاق المتعاقـدين أو التنازل عنه.	٢ %	من قيمة المنقول.
- البدل في المنقول	٢	من قيمة أكبر البدلين.
- الإقرار للغير بمنقول أو التصادق عليه.	١ %	من قيمة المنقول وقت الإقرار أو التصادق. ويتعدد هذا الرسم بتعدد المقرين، ما لم يكونوا في حكم شخص واحد.
- بيع المحال التجارية والصناعية.	٢ % ٣ % ٤ % ٥ %	من قيمة المقومات المالية والمعنوية للبيع إذا لم تزد القيمة على ١٠٠٠ جنيه. إذا لم تجاوز القيمة ٢٠٠٠ جنيه. إذا لم تجاوز القيمة ٣٠٠٠ جنيه. إذا زادت القيمة على ٣٠٠٠ جنيه.
- هبة المنقول أو الرجوع فيها.	٢ %	من قيمة الموهوب وقت الهبة أو الرجوع.
- الوصية بالعقار أو المنقول أو الرجوع فيها.	١ %	من قيمة المال الموصى به إن كان معينًا، فإن كانت الوصية بمال غير معـين، أو بجـزء شائع؛ كان الرسم على قيمة الموصـى بـه باعتبار ما يملكه الموصـى وقـت صـدور الوصية.

نوع التصرف أو الموضوع بحكم أو بعقد	رسم نسبي في المائة	الإيضاح
- وصية بمنفعة عقار أو منقول مدة معينة أو مدى الحياة أو الرجوع فيها.	٢/١ %	من قيمة المنفعة في المدة، إن كانت معينـة، وإلا فمن قيمتها في عشر سنوات.
- إيجار عقار أو منقول.	٢/١ %	باعتبار الإيجار في مدة التعاقد إذا لم يشترط في المحرر تجديدها، أما أن شرط التجديـد؛ فإن كانت المدة لأقل مـن سـنة، فباعتبـار الأجرة لمدة سنة، وإن كانـت لسـنة فـأكثر فباعتبار الأجرة عن مدة واحـدة مـن مـدد التجديد.
- فسـ ـ ـ ـخ الإيجـ ـ ـ ـار للعقـ ـ ـ ـول أو المنقول أو التنازل عنه.	٤/١ %	من قيمة الأجرة في المدة الباقية في العقد.
- عقـ ـ ـ ـ ـ ـ ـود الشـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـركات أو فسخها..... أو تعديلها....	٤/١ % ٢/١ %	من رأس مال الشركة إذا لم يجـاوز ٢٠٠٠ جنيه. إذا تجاوز رأس المال ٢٠٠٠ جنيه.
- عقود المقاولات	٢/١ %	من القيمة المتفق عليها في العقد
- عقود شركة المزارعة أو فسخها	٢/١ %	من القيمة الإيجارية التي اعتبرت أساسا لربط ضريبة الأطيان موضوع الشركة مدة العقد، إذا كانت المدة محددة، أو مدة ثلاث سـنوات إذا لم تكن المدة محددة.
- رهن المنقول	٤/١ % ٢/١ % ٢/١ %	من مبلغ الدين لغاية ١٠٠٠ جنيه. إذا لم تجاوز قيمة الدين ٢٠٠٠ جنيه. إذا جاوزت القيمة ٢٠٠٠ جنيه، فإن لم يكـن الدين معينًا؛ كان الرسم باعتبار قيمة المرهون وقت الرهن.

نوع التصرف أو الموضوع بحكم أو بعقد	رسم نسبي في المائة	الإيضاح
- التنازل عن رهن منقول	٤/١ %	من مبلغ الدين أو الجزء المتخالص عنه سواء أحصل الإقرار بالقبض أو بالإبراء، أم لم يحصل. وإذا كان التنازل عن جزء من المرهون لم تعين قيمة الدين الخاص بهذا الجزء؛ حصل الرسم عن كامل الدين. وعند التنازل عن الجزء الباقي يراعى ما سبق تحصيله.
- ترتيب الإيراد	٢/١ %	من قيمة الإيراد السنوي مضروبا في ٢٠ إن كان مؤبدا أو مضروبا في ١٠ إذا كان لمدى الحياة، فإذا كان مؤقتًا، فعلى قيمة الإيراد السنوي مضروبا في عدد سنينه؛ بحيث لا تتجاوز عشرا.
الحوالة	٤/١ % ٢/١ % ٣/ ٤ %	من قيمة المحال به لغاية ١٠٠٠ جنيه. إذا لم تجاوز قيمة المحال به ٢٠٠٠ جنيه. إذا جاوزت القيمة ٢٠٠٠ جنيه.
- إقرار بتحويل الدين أو التنازل عنه أو الرجوع فيه.	حسب النسب السابقة	من قيمة الدين وإذا كان التنازل بعوض يحصل الرسم على الدين الأصلي.
- إقرار بدين	حسب النسب السابقة	من قيمة الدين سواء أصدر به حكم أم لم يصدر، ما لم يكن الإقرار ضمن التعاقد بالرهن، فلا رسم عليه.
- إقرار باقتراض نقود	حسب النسب السابقة	من القيمة المقر بها.
- إقرار بفتح اعتماد	حسب النسب السابقة	من القيمة المقر بها ما لم يكن الإقرار ضمن التعاقد بالرهن؛ فلا رسم عليه.

نوع التصرف أو الموضوع بحكم أو بعقد	رسم نسبي في المائة	الإيضاح
- إقرار بوديعة	حسب النسب السابقة	من قيمة الوديعة.
- إقرار بعارية	حسب النسب السابقة	من قيمة العارية
- الكفالة	حسب النسب السابقة	من قيمة الدين المكفول.
- إقرار بقبض دين	٤/١ %	من قيمة الدين ما لم يكن الإقرار ضمن الإقرار بشطب الرهن أو التنازل عنه فلا رسم عليه
- إقرار باسترداد الوديعة أو العارية	٤/١ %	من قيمة الوديعة أو العارية
- الإبراء من الحقوق	٤/١ %	من قيمة المبرأ منه
- عقود الزواج أو التصادق عليه	١,٥ % ٢ %	على المائة جنيه الأولى. على الزيادة إذا كان الصداق مسمى. أما إذا كان الصداق غير مسمى؛ فيحصل رسم بحد أدنى قدره ٢٠٠ قرشًا. كما يؤخذ هذا الرسم على قيمة البائنة (الدوطة) وعلى التزام الزوج بردها، وأيضا على قيمة الشبكة أو الهدية التي يقدمها الزوج لزوجته.
- تقرير النفقة أو سقوطها أو تحملها أو الإقرار بشيء من ذلك إذا كانت مسندة إلى تاريخ سابق.....	٢ %	
- كل تصرف أو موضوع لم ينص عليه في هذا الجدول	٢/١ %	إذا كانت قيمة المحرر مما يمكن تقديره وإلا فيكتفى بالرسم المقرر.

جدول حرف (ج)

المحررات الخاصة بالحالة المدنية

الإشهادات (المحررات الرسمية المتضمنة موضوعا من الموضوعات الموضحة بعد).	الرسم المستحق والإيضاح
الطلاق أو الفُرقة بجميع أسبابها الشرعية..	رسم ثابت قدره ٢٥ قرشًا.
الإقرار بانقضاء العـدة أو الحضـانة، أو سقوطها والإقرار بالرجعة.	رسم ثابت قدره عشرة قروش.
تقرير النفقة وسقوطها وتحملها، أو الإقرار بشيء من ذلك.	رسم ثابت قدره ١٥ قرشًا.
الإقرار بأمر آخر من أمور الزوجية.	رسم ثابت قدره عشرة قروش.
التوكيل في أمور الزوجية ونفقة الأقارب أو عزل الوكيل أو عزله وتعيين غيره.	رسم ثابت قدره عشرة قروش.

قرار وزير العدل رقم ٣٩٩٣/ ٩٦ [٧٢]

ببيان قيمة المتر المربع للأراضي والعقارات المبنية

قرر:

المادة الأولى:

يعمل بالجدولين المرفَقين، في بيان قيمة المتر للأراضـي والعقارات الواردة بالبنود ٥، ٧، ٩، ١٠ من المادة ٢١ مـن القانون ٧٠/ ٦٤ بشأن رسوم التوثيق والشهر.

---

[٧٢]- مذاع بالمنشور المالي ١٥ / ١٩٩٦. وقد أذاعت مصلحة الشـهر العقاري (المنشور المالي ١٤ / ١٩٩٦). وأوضحت أنه بعد صدور قانون ٦ / ١٩٩١ المعدل لقـانون ٧٠ / ١٩٦٤ الخـاص برسـوم الشهر والذي (أُلغي نظام التحريات) وأخـذ بتقـدير قـيم الأمـوال موضوع المحررات، على نحو ثابت؛ وفْقًا لأسس حددها المشـرع. وبناء عليه؛ يمتنع على مكاتب ومأموريات الشهر (قيد أي مطالبـة) على (المحررات) (بعد تمام شهرها) باستثناء حالتي (١) وجود خطأ حسابي، (٢) الغش الواردتين بمادة ٢٥ في ٧٠ / ١٩٦٤ مسـتبدلة بالقانون ٦ / ١٩٩١.

المادة الثانية:

يلغَى قرار وزير العدل رقم ٢٩٣٦/ ٩٢.

المادة الثالثة:

ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره.

صدر في ٤/ ٩/ ٩٦ ونشر بالوقائع المصرية العدد ١٩٩ تابع في ٤/ ٩/ ٩٦ ويعمل به من ٥/ ٩/ ٩٦.

وزير العدل

جدول رقم (١)

بيان قيمة المثل للأراضي الصحراوية والأراضي البـور فيما عدا الأراضي الصحراوية والأراضي خـارج كـردون المدينة، والتي تكون محلا لتصرفات، أحد أطرافهـا الدولـة وإحدى وحدات الحكم المحلي، أو إحـدى الهيئـات العامـة أو وحدات قطاع الأعمال العام، والتي تقدر الرسوم النسـبية المستحقة عليها (وفْقًا للقيمة الموضحة بـالمحررات المثبتـة لهذه التصرفات) عملاً بحكم المادة ٢٢ من القانون ٧٠/ ٦٤ يكون تقدير هذه القيمة على النحو التالي:

أولاً: الأراضي الصحراوية خارج كردون المدن:

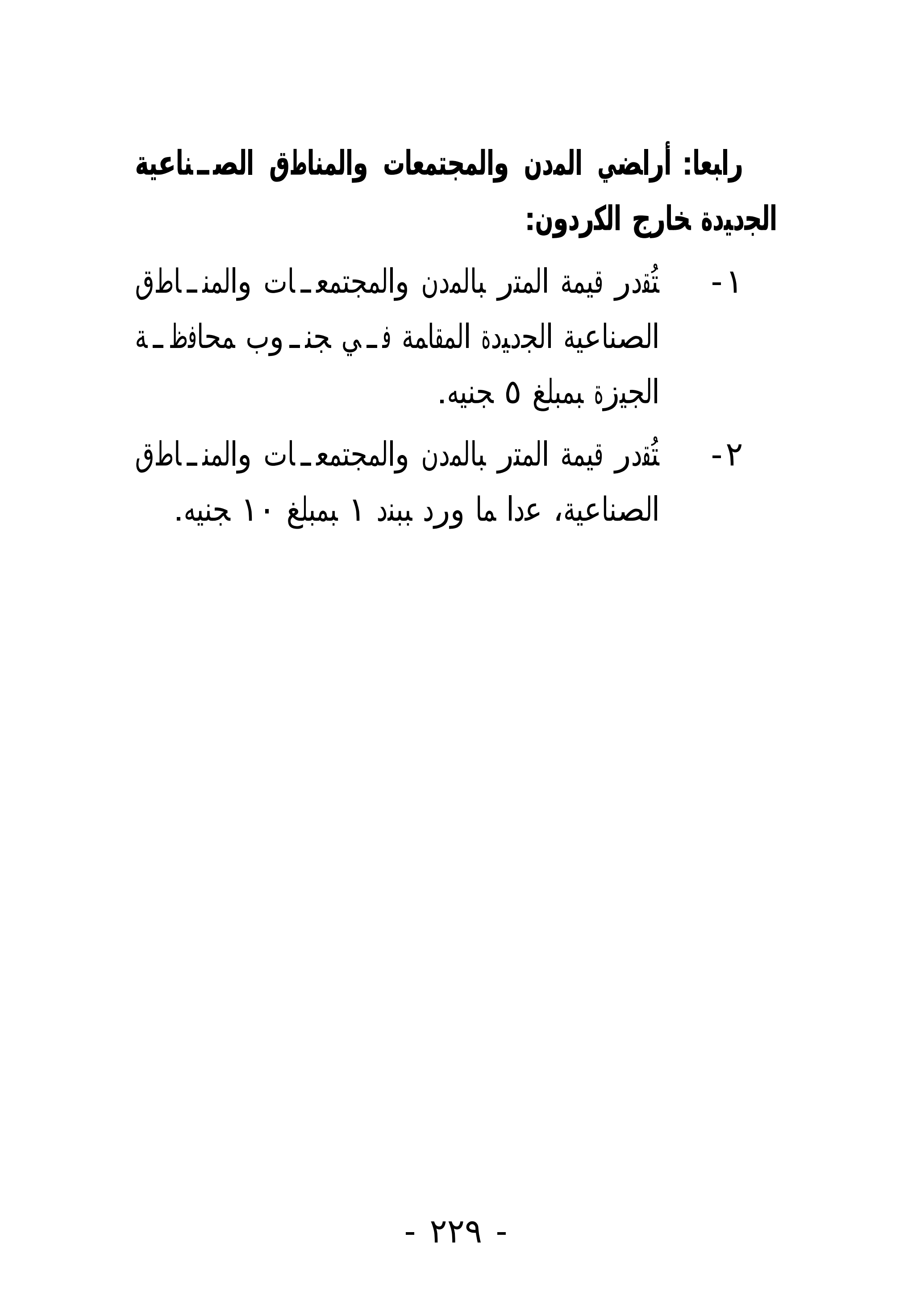
تقدر قيمة الفدان ٢٠٠ جنيه.

ثانيا: الأراضي البور خارج كردون المدينة:

يقدر الفدان بمبلغ ٣٠٠ جنيه.

ثالثًا: الأراضي الصحراوية خارج الكردون المقام عليهـا قُرى سياحية:

يقدر قيمة المتر واحد جنيه.



رابعا: أراضي المدن والمجتمعات والمناطق الصـناعية الجديدة خارج الكردون:

١- تُقدر قيمة المتر بالمدن والمجتمعـات والمنـاطق الصناعية الجديدة المقامة فـي جنـوب محافظـة الجيزة بمبلغ ٥ جنيه.

٢- تُقدر قيمة المتر بالمدن والمجتمعـات والمنـاطق الصناعية، عدا ما ورد ببند ١ بمبلغ ١٠ جنيه.

جدول (٢)
بيان بقيمة المتر المربع للعقارات التي
لم تربط عليها ضريبة المباني

أولاً: (المباني) دون الأرض التي لم تربط عليها ضريبة:

أ) في المدن داخل وخارج الكردون:

تقدر قيمة المتر في المباني بمبلغ ٨٠ جنيه.

ب) في القرى داخل وخارج الحيز العمراني:

تقدر قيمة المتر للمباني بمبلغ ٢٠ جنيه.

ج) المباني المقامة بالمدن الجديدة:

تقدر قيمة المتر بمبلغ ٥٠ جنيه.

د) المباني في القرى السياحية:

يقدر المتر بمبلغ ٦٠ جنيه.

وتخفض القيمة المبينة بالبنود السابقة بنسبة ٥٠ % لمحافظات البحر الأحمر ومرسى مطروح وجنوب وشمال سيناء والوادي الجديد.

الأراضي

ثانيا: الأراضي المعدة للبناء تقدر قيمة المتر المربع وفقًا للآتي:

١) المنطقة الأولى:

تشمل مدن القاهرة والإسكندرية وبورسعيد والجيزة.

١- ١٥٠٠ جنيه للمتر المربع من الأرض الواقعة على كورنيش النيل، بمحافظتي القاهرة والجيزة، فيما عدا المنطقة الواقعة ما بين جنوب المعادي وحلوان بمحافظة القاهرة، ومنطقتي وراق العرب والمنيب بمحافظة الجيزة.

٢- ١٥٠٠ جنيه للمتر المربع من الأرض الواقعة على كورنيش الإسكندرية من المعمورة إلى ميدان سعد زغلول بمحطة الرمل.

٣- ١٣٠٠ جنيه للمتر المربع من الأرض الواقعة على كورنيش بورسعيد من اللسان إلى جمرك الجميل.

٤- ١٠٠٠ جنيه للمتر المربع من الأراضي الواقعة في نطاق الشياخات والأقسام الإدارية التالية:

أ) محافظة القاهرة:

١- شياختا الفوالة وباب اللوق التابعتا لقسم عابدين.

٢- شياختا الإسماعيلية وجاردن سيتي وقصر الدوبارة ومعروف التابعة لقسم قصر النيل.

٣- شياخة عرابي (التوفيقية سـابقًا – التابعـة لقسـم الأزبكية).

٤- شياختا البستان وألماظة، والمنتزه ومنشية البكـري التابعة لقسم مصر الجديدة.

٥- شياخة النزهة التابعة لقسم النزهة.

٦- شياخة الزمالك البحرية والزمالك القبلية.

ب) بمحافظة الإسكندرية:

١- شياخات أبي قير الشرقية وأبـي قيـر الغربيـة، والتوفيقية والمعمورة، والمندرة بحري، والمنـدرة قبلي التابعة لقسم المنتزه.

٢- شياخات أبو النواتير والرياضة وسيدي جابر ومصطفى كامل، وبولكلي التابعة لقسم سيدي جابر.

٣- شياخات الإبراهيمية بحري، والإبراهيمية قبلي، والشاطبي وباب شرقي، ووابور المياه التابعة لقسم باب شرقي.

ج) محافظة بورسعيد:

شياختا أرض حسنين (الإفرنج شرق سابقًا) ومصطفى حمزة (الإفرنج غرب سابقًا) التابعتان لقسم الشرق.

ثالثًا: فيما عدا ما سبق يقدر قيمة المثل للمتر المربع وفقًا (لعرض الشارع المطلة عليه الأرض) على النحو التالي:

١) المنطقة الأولى:

١- مبلغ ٦٠٠ جنيه للمتر المربع من الأرض المطلة على شارع عرضه ٣٠ متر فأكثر.

٢- مبلغ ٥٠٠ جنيه للمتر المربع من الأرض المطلة على شارع عرضه ٢٠ متر إلى أقل من ٣٠ متر.

٣- مبلغ ٣٠٠ جنيه للمتر المربع من الأرض المطلة على شارع عرضه من ١٠ متر إلى أقل من ٢٠ متر.

٤- مبلغ ١٥٠ جنيه للمتر المربع من الأرض المطلة على شارع عرضه أقل من ١٠ متر.

٢) المنطقة الثانية:

وتشمل محافظات الوجهين القبلي والبحري:

أ) عواصم المحافظات عدا مدينة الجيزة سالفة الإشارة:

١- مبلغ ٤٥٠ جنيه للمتر المربع من الأرض المطلة على شارع عرضه من ٣٠ فأكثر.

٢- مبلغ ٣٠٠ جنيه للمتر المربع من الأرض المطلة على شارع عرضه من ٢٠ متر إلى أقل من ٣٠ متر.

٣- مبلغ ٢٠٠ جنيه للمتر المربع من الأرض المطلة على شارع عرضه من ١٠ متر إلى أقل من ٢٠ متر.

٤- مبلغ ١٠٠ جنيه للمتر المربع من الأرض المطلـة على شارع عرضه أقل من ١٠ متر.

ب) باقي مدن المحافظات:

١- مبلغ ٢٥٠ جنيه للمتر المربع من الأرض المطلـة على شارع عرضه من ٣٠ متر فأكثر.

٢- مبلغ ١٥٠ جنيه للمتر المربع من الأرض المطلـة على شارع عرضه من ٢٠ متر إلى أقل مـن ٣٠ متر.

٣- مبلغ ١٠٠ جنيه للمتر المربع من الأرض المطلـة على شارع عرضه من ١٠ متر إلى أقل مـن ٢٠ متر.

٤- مبلغ ٥٠ جنيه للمتر المربع مـن الأرض المطلـة على شارع عرضه أقل من ١٠ متر.

ج) القرى:

١- مبلغ ٤٠ جنيه للمتر المربع مـن الأرض المطلـة على شارع داير الناحية.

٢- مبلغ ٣٠ جنيه للمتر المربع مـن الأرض المطلـة على شارع عرضه ٥ متر فأكثر.

٣- مبلغ ٢٠ جنيه للمتر المربع مـن الأرض المطلـة على شارع عرضه أقل من ٥ متر.

٣) المنطقة الثالثة:

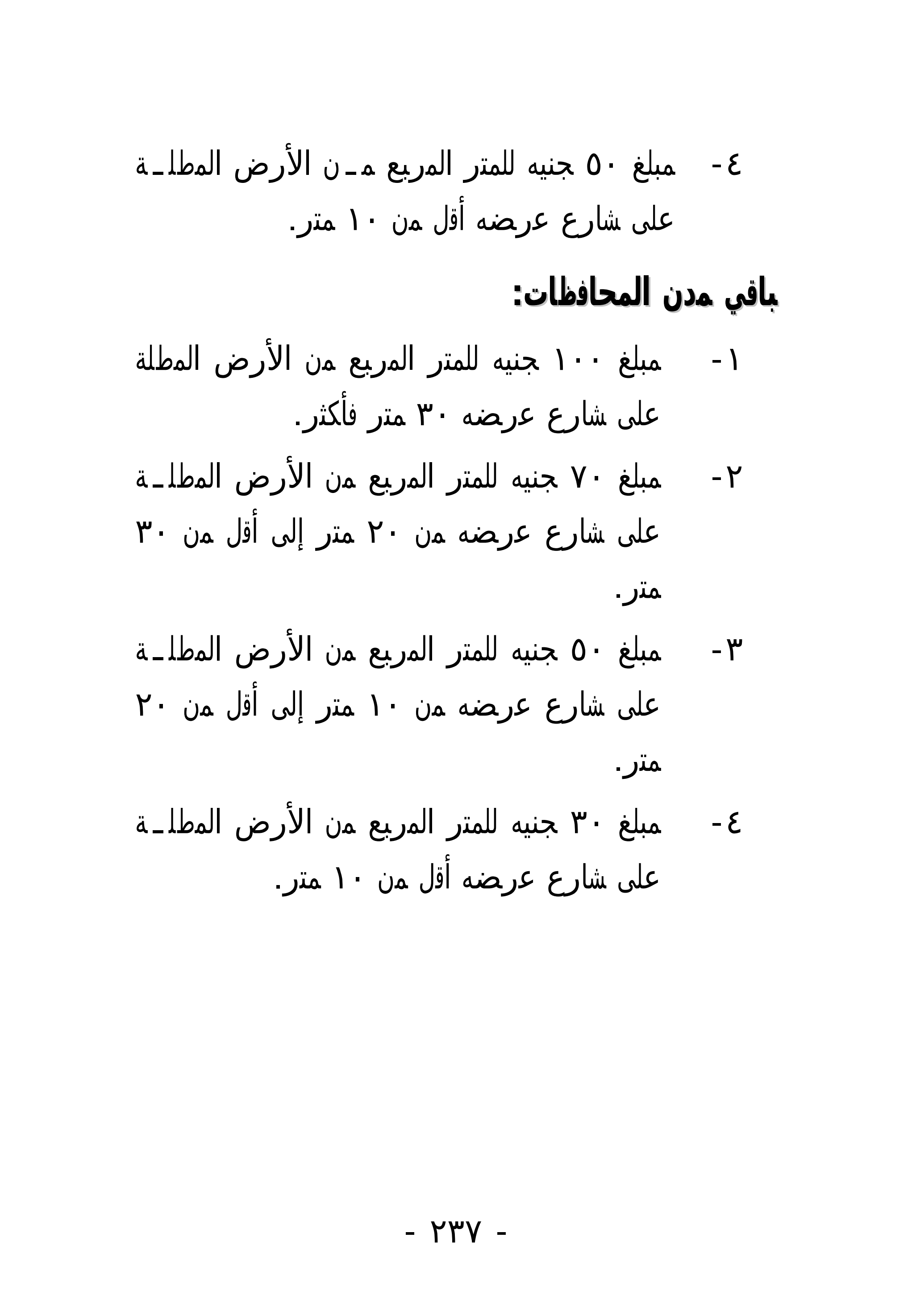
وتشمل محافظات مرسى مطروح والوادي الجديد والبحر الأحمر وسيناء الشمالية وسيناء الجنوبية.

عواصم المحافظات:

١- مبلغ ١٥٠ جنيه للمتر المربع من الأرض المطلـة على شارع عرضه أكثر من ٣٠.

٢- مبلغ ١٠٠ جنيه للمتر المربع من الأرض المطلـة على شارع عرضه من ٢٠ متر إلى أقل مـن ٣٠ متر.

٣- مبلغ ٨٠ جنيه للمتر المربع مـن الأرض المطلـة على شارع عرضه من ١٠ متر إلى أقل مـن ٢٠ متر.



٤- مبلغ ٥٠ جنيه للمتر المربع مـن الأرض المطلـة على شارع عرضه أقل من ١٠ متر.

باقي مدن المحافظات:

١- مبلغ ١٠٠ جنيه للمتر المربع من الأرض المطلة على شارع عرضه ٣٠ متر فأكثر.

٢- مبلغ ٧٠ جنيه للمتر المربع من الأرض المطلـة على شارع عرضه من ٢٠ متر إلى أقل من ٣٠ متر.

٣- مبلغ ٥٠ جنيه للمتر المربع من الأرض المطلـة على شارع عرضه من ١٠ متر إلى أقل من ٢٠ متر.

٤- مبلغ ٣٠ جنيه للمتر المربع من الأرض المطلـة على شارع عرضه أقل من ١٠ متر.

القرى:

تحدد قيمة المثل للمتر المربع بمبلغ ١٠ جنيه.

قواعد تطبيق الجدول رقم (٤):

١- إذا لم يكن المبنى قد تم تشطيبه نهائيـا، فتحسـب قيمته بنسبة ٧٠ % من قيمته النهائية.

٢- في حساب قيمة الأرض يعتـد بالشـارع الأكثـر عرضا إذا كانت الأرض واقعة علـى أكثـر مـن شارع.

قرار وزير العدل

رقم ٤٣٧٣ لسنة ١٩٩١

بشأن نظام وقواعد وإجراءات سير العمل بلجان (التصالح) المنصوص عليها في المادة ٣٤ مكرر[٧٣] من القانون رقم ٧٠ لسنة ١٩٦٤ بشأن رسوم التوثيق والشهر

وزير العدل

قرار

مادة ١:

تَعقِد لجان التصالح المنصوص عليها في قـرار وزيـر العدل رقم ١٧٨٤ لسنة ١٩٩١ جلستها فـي مقـار مكاتـب الشهر العقاري الكائنة بعاصمة كل محافظة. على نحو مرتين على الأقل كل شهر.

---

[٧٣]- الوقائع المصرية العدد ٢٠٤ بتاريخ ١٠ / ٩ / ١٩٩١.

ويحدد رئيس كل لجنة اليوم الذي يتخـذ أساسـا لتتـابع الجلسات، ويتم ترتيب الجلسات في جميع سجلات اللجنة على هذا الأساس.

مادة ٢:

تكون كل لجنة أمانة لتـولي رئاسـاتها - علـى سـبيل التفرغ- أحد موظفي مصلحة الشـهر العقـاري والتوثيـق، ويعاونه عدد كافٍ من موظفي هذه المصلحة الذين ينـدبون لهذا الغرض، ويخضعون جميعا في أداء عملهـم بالأمانـة لإشراف رئيس اللجنة.

ويكون ندب رئيس الأمانة ومن يعاونه مـن المـوظفين بقرار من الأمين العامة لمصلحة الشهر العِقاري والتوثيق.

مادة ٣:

تُقدم طلبات التصالح وِفْقًا لحكم المادة ٣٤ مكرر (١) من القانون رقم ٧٠ لسنة ١٩٦٤ بشأن رسوم التوثيق والشـهر، من ذوي الشأن، أو من يمثله قانونًا إلى أمانة لجنة التصـالح المختصة على أن يتضمن الطلب البيانات الآتية:

١- اسم الطالب ولقبه ومهنته ووظيفته، ورسم من يمثله إن وجد ولقبه ومهنته أو وظيفته وصفته وموطنه.

٢- بيان المحرر الذي فرض على الرسـم موضـوع المنازعة، وقيمة الرسم، والقيمة محل المنازعة، مع إيضاح المستند الـذي جـرت المطالبـة بالرسـم المتنازع عليه على أساسه.

٣- إيضاح تاريخ المنازعة منذ بدئها، وفي حالة ما إذا كانت هناك دعوى منظورة أمام القضـاء بشـأنه، فيرفق الطالب بطلبه شهادة من جـدول المحكمـة برقم، وتاريخ الدعوى وأطراف الخصـومة فيهـا وموضوعها وآخر إجراء اتخذ فيها.

٤- طلبات الطالب تحديدا واقتراحه بشأن التصالح.

٥- توقيع الطالب أو من يمثله قانونًا.

مادة ٤:

يجب أن يقدم الطلب في حافظة من أصل وصورة مرفقًـا به المستندات المؤيدة به، ويثبت في الحافظة وصورتها بيان تفصيلي بهذه المستندات.

مادة ٥:

تقوم أمانة اللجنة بقيد الطلب وقت برقم متتابع في سجل قيد الطلبات، بعد أن تثبت في حضور الطالب أو من يمثله تاريخ الجلسة المحددة لنظره على أصل الطلب وصورته.

وعليها أن تسلم الطالب أو من يمثله صورة الحافظة والطلب موقعا عليها باستلام المستندات الموضحة بالحافظة، وفي حالة ما إذا كانت هناك دعوى منظورة أمام القضاء بالمنازعة في الرسوم محل الطلب، فتسلم للطالب شهادة بتقديمه الطلب، مشفوعة بالموافقة على تأجيل الدعوى للتصالح على أن تستقي البيانات الخاصة بالدعوى من واقع الشهادة المقدمة من الطالب في شأنها.

ويعد التأشير بتاريخ الجلسة المحددة، لنظر الطلب وتسليم صورته إعلانًا له بهذه الجلسة.

مادة ٦:

يتولّى أمين اللجنة إخطار أمين مكتب الشهر العقاري المختص بالطلبات المقدمة، والجلسات المحددة لنظرها في موعد لا يتجاوز ثلاثةَ أيام من اليوم التالي لتاريخ قيد طلب

التصالح، وعليه إيداع الأوراق والمذكرات أو المستندات التي تسلم أو ترسل إليه من الشهر العقاري والتوثيق أو من صاحب الشأن ملف الطالب بعد التأشير عليه ببيانها، قبل ميعاد الجلسة بيوم على الأقل، فإذا لم تسلم له إلا في الجلسة وجب التأشير ببيانها قبل انتهاء الجلسة.

مادة ٧:

تكون جلسات اللجنة علنية، ولطالب التصالح الحضور أمامها بنفسه أو بوكيل عنه مفوض بالصلح من المحامين أو ممن تقبل وكالته عنه من زوج أو قريب أو صهر إلى الدرجة الثالثة.

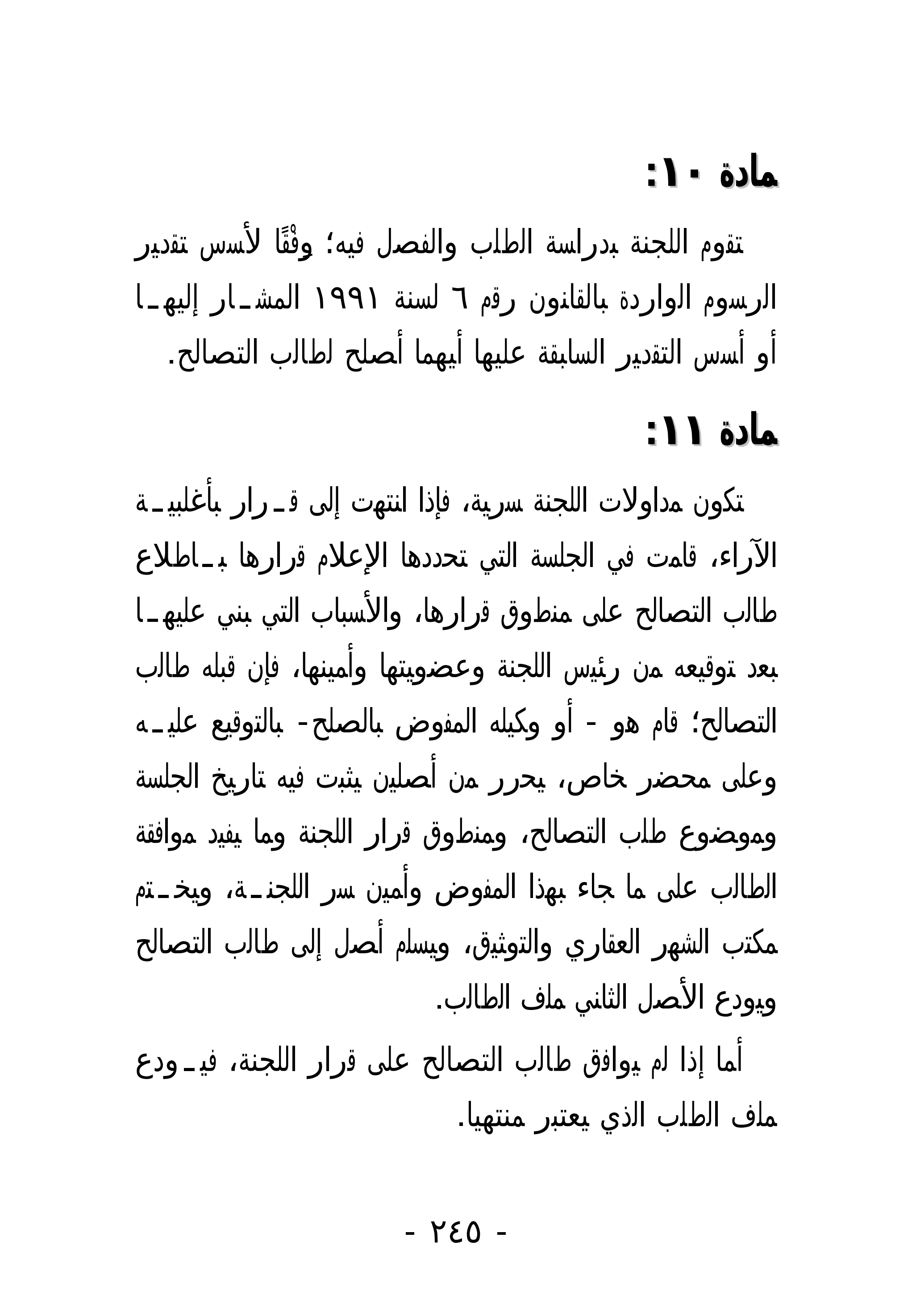
مادة ٨:

للجنة أن تسمع طالب التصالح كما يكون لها أن تطلب إيضاحات من مصلحة الشهر العقاري والتوثيق، وأن تستدعي من ترى سماع أقواله، ولها إجراء ما تراه من تحقيقات أو معاينات، أو تندب أحد أعضائها لذلك، وأن تستعين بالخبراء.

مادة ٩:

إذا توفي طالب التصالح أو زالت أهليته؛ يؤجل نظر الطلب إلى الجلسة التي تحددها اللجنة، وتقوم أمانة اللجنة بإخطار الورثة أو من يمثل الطالب قانونًا بالجلسة الجديدة وموضوع الطلب بكتاب موصى عليه بعلم الوصول، فإذا حضروا بالجلسة أو بعضهم، وطلبوا الاستمرار في نظر الطلب، استمر نظره بنفس الأوضاع التي قدم بها دون أن ينسحب أثر ذلك على الدعوى المنظورة أمام القضاء إذا كانت هناك دعوى، إلا إذا استقام تمثيلهم فيها؛ وفْقًا للأوضاع المقررة في قانون المرافعات المدنية والتجارية.

وإذا لم يحضر أحد من الورثة أو من يمثل الطالب بعد إخطارهم بالجلسة التي قررت اللجنة التأجيل إليها بعد وفاة طالب التصالح أو زوال أهليته، وتقوم اللجنة استبعاد نظر الطلب من جلساتها.



مادة ١٠:

تقوم اللجنة بدراسة الطلب والفصل فيه؛ وفْقًا لأسس تقدير الرسوم الواردة بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩١ المشـار إليهـا أو أسس التقدير السابقة عليها أيهما أصلح لطالب التصالح.

مادة ١١:

تكون مداولات اللجنة سرية، فإذا انتهت إلى قـرار بأغلبيـة الآراء، قامت في الجلسة التي تحددها الإعلام قرارها بـاطلاع طالب التصالح على منطوق قرارها، والأسباب التي بني عليهـا بعد توقيعه من رئيس اللجنة وعضويتها وأمينها، فإن قبله طالب التصالح؛ قام هو - أو وكيله المفوض بالصلح- بالتوقيع عليـه وعلى محضر خاص، يحرر من أصلين يثبت فيه تاريخ الجلسة وموضوع طلب التصالح، ومنطوق قرار اللجنة وما يفيد موافقة الطالب على ما جاء بهذا المفوض وأمين سر اللجنـة، ويخـتم مكتب الشهر العقاري والتوثيق، ويسلم أصل إلى طالب التصالح ويودع الأصل الثاني ملف الطالب.

أما إذا لم يوافق طالب التصالح على قرار اللجنة، فيـودع ملف الطلب الذي يعتبر منتهيا.

مادة ١٢:

إذا تم التصالح على النحو المبين في المادة السابقة وكانت هناك دعوى منظورة أمام القضاء، بشأن موضـوع الطلـب الذي جرى عليه التصالح، أصبح قرار اللجنة الـذي وافـق عليه طالب التصالح (ملزما) ولمصـلحة الشـهر العقـاري والتوثيق (أمام) (المحكمة).

أما إذا كان النزاع لم يطرح على القضاء، فيعتبر قـرار اللجنة الذي وافق عليه طالب التصالح (سندا تنفيذيا) يجـوز للمصلحة التنفيذ عليه بمقتضاه.

مادة ١٣:

تفصِل اللجان في طلبات التصالح على وجه السرعة مـع مراعاة الضمانات، والمبادئ الأساسية في التقاضي.

مادة ١٤:

ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية، ويعمل بـه مـن تاريخ نشره.

قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١٤٣٣ بتاريخ ١٩٩٦/٦/١

بحظر التعامل علـى الأراضـي الزراعيـة والحـدائق والبساتين الواقعة داخل كـردون المـدن والقـرى التابعـة للوزارات والهيئات العامة ووحدات الإدارة المحلية [٧٤].

وشركات القطاع العام، وشركات قطاع الأعمال.

مادة ١:

يحظر على الوزارات والهيئات العامة ووحـدات الإدارة المحلية وشركات القطاع العام التصرف بالبيع، وغيره مـن التصرفات الناقلة للملكية في الأراضي الزراعية والحـدائق والبساتين والواقعة داخل كردون المدن، والقُـرى المعتمـدة والمملوكة لأي جهة من الجهات المشار إليها ويقع (بـاطلاً) كل تصرف يتم بالمخالفة ولا يجوز شهره.

---

[٧٤]- منشور بالجريدة الرسمية العدد ٢١ مكرر بتاريخ ١ / ٦ / ١٩٩٦ وأذيع بالمنشور الفني ١٨ / ١٩٩٦.

مادة ٢:

يعمل بهذا القرار من اليوم التالي لتاريخ نشره.

بناء عليه: يوقف السير في طلبات الشـهر والأسـبقيات والمشروعات والمحررات المعـدة للشـهر التـي تتنـاول التصرف في الأراضي المنصوص عليها بمـادة (١) حتـى ولو تم التصديق عليها أمام موثق الشهر العقاري.

قانون رقم ٢٢٧ لسنة ١٩٩٦ [٧٥]
بإلغاء ضريبة الأيلولة

باسم الشعب – رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتي نصه، وقد أصدرناه:

المادة الأولى:

يلغَى قانون ضريبة الأيلولة الصادر بالقانون رقـم ٢٢٨ لسنة ١٩٨٩.

المادة الثانية:

يتَجاوز في جميع الأحوال عما لم يسدد من رسم الأيلولـة الذي كان مفروضا بالقانون رقم ١٤٢ لسنة ١٩٤٤ بفـرض رسم أيلولة على التركات، ومن ضريبة الأيلولة المفروضـة بالقانون رقم ٢٢٨ لسنة ١٩٨٩.

---

[٧٥]- نشر بالجريدة الرسمية العدد ٢٧ مكرر بتاريخ ١٤ / ٧ / ١٩٩٦.

المادة الثالثة:

يلغى كل حكم يخالف أحكام هذا القانون.

المادة الرابعة:

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويعمل به اعتبارا من اليوم التالي لتاريخ نشره.

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها.

صدر برئاسة الجمهورية في ٢٨ صفر سنة ١٤١٧ هـ .

(الموافق ١٤ يوليه سنة ١٩٩٦ م).

حسني مبارك

قانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦[٧٦]
بتنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضي الفضاء

باسم الشعب – رئيس الجمهورية

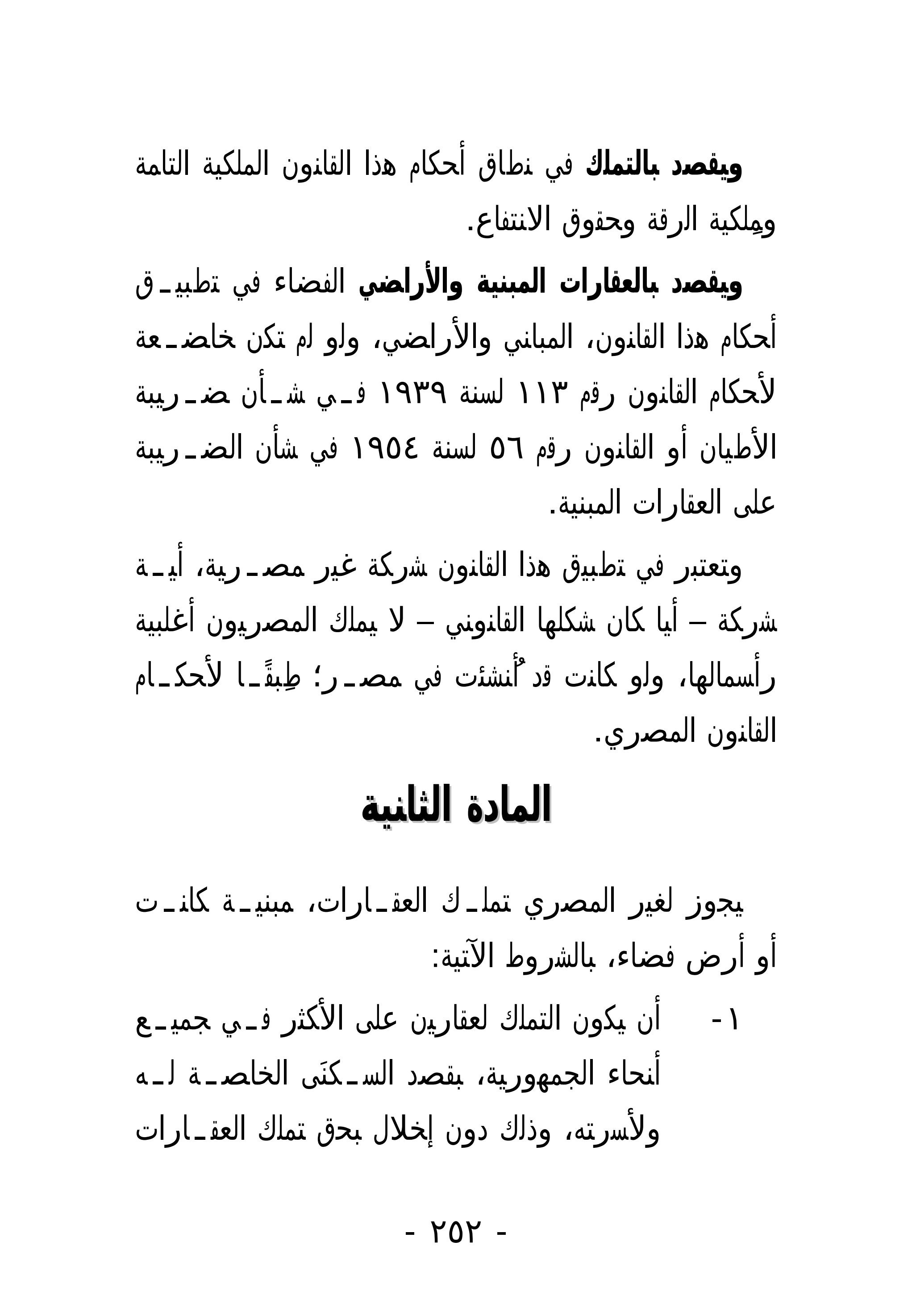
قرر مجلس الشعب القانون الآتي نصه، وقد أصدرناه:

المادة الأولى

مع عدم الإخلال بأحكام قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩، يكون تملك غير المصريين؛ سـواء أكانوا أشخاصا طبيعيين أم اعتبـاريين، للعقـارات المبنيـة أو الأراضي الفضاء في جمهورية مصر العربية- أيا كـان سبب اكتساب الملكية عدا الميـراث – وفْقًـا لأحكـام هـذا القانون.

---

[٧٦]- نشر بالجريدة الرسمية العدد ٢٧ مكرر بتاريخ ١٤ / ٧ / ١٩٩٦.



ويقصد بالتملك في نطاق أحكام هذا القانون الملكية التامة وملكية الرقة وحقوق الانتفاع.

ويقصد بالعقارات المبنية والأراضي الفضاء في تطبيق أحكام هذا القانون، المباني والأراضي، ولو لم تكن خاضعة لأحكام القانون رقم ١١٣ لسنة ١٩٣٩ في شأن ضريبة الأطيان أو القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ في شأن الضريبة على العقارات المبنية.

وتعتبر في تطبيق هذا القانون شركة غير مصرية، أية شركة – أيا كان شكلها القانوني – لا يملك المصريون أغلبية رأسمالها، ولو كانت قد أُنشئت في مصر؛ طِبقًا لأحكام القانون المصري.

المادة الثانية

يجوز لغير المصري تملك العقارات، مبنية كانت أو أرض فضاء، بالشروط الآتية:

١- أن يكون التملك لعقارين على الأكثر في جميع أنحاء الجمهورية، بقصد السكنَى الخاصة له ولأسرته، وذلك دون إخلال بحق تملك العقارات

اللازمة لمزاولة النشاط الخاص المرخص به من السلطات المصرية المختصة.

ويقصد بالأسرة الأزواج والأبناء القُصر.

٢- ألا تزيد مساحة كل عقار على أربعة آلاف متـر مربع.

٣- ألا يكون العقار من العقارات المعتبرة أثـرا فـي تطبيق أحكام قانون حماية الآثار، ولرئيس مجلس الوزراء الاستثناء من الشرطين الواردين بالبندين (١، ٢) من هذه المادة في الحالات التي يقدرها.

ولمجلس الوزراء أن يضع شروطًا وقواعد خاصة بالتملك في المناطق السياحية والمجتمعات العمرانية التي يحددها.

المادة الثالثة

لا يخضع تملك العقارات المبنيـة والأراضـي الفضـاء للشروط الواردة في هذا القانون في حالة ما إذا كانت ملكيـة العقار لحكومة أجنبية؛ لاتخاذه مقرا لبعثتهـا الدبلوماسـية، أو القنصلية أو ملحقاتها أو لسكنَى رئيس وأعضـاء البعثـة،

وذلك بشرط المعاملة بالمثل، أو كانت الملكية لإحدى الهيئات أو المنظمات الدولية أو الإقليمية.

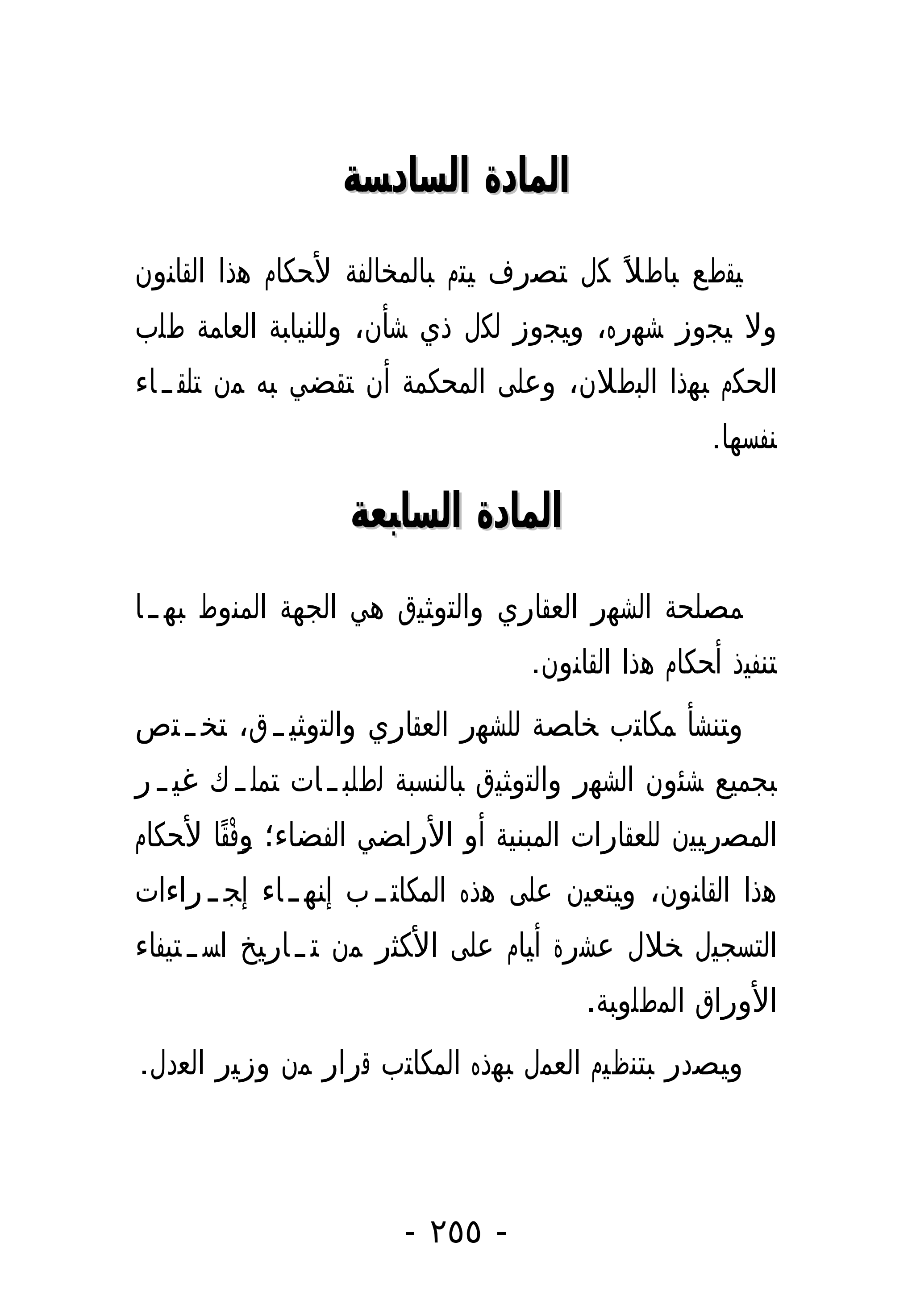
المادة الرابعة

يجب على غير المصري الذي اكتسب ملكية أرض فضاء بالتطبيق لأحكام هذا القانون أن يبدأ البناء عليها خلال مدة لا تجاوز السنوات الخمس التالية لشهر التصرف، فإذا انقضت هذه المدة دون البدء في أعمال البناء؛ زيدت مدة الحظر المبينة في المادة التالية، بما يساوي مدة التأخير في البدء في البناء.

المادة الخامسة

لا يجوز لغير المصري الذي اكتسب ملكية عقار - وِفْقًا لأحكام هذا القانون - أن يتصرف فيه بأي وجه من وجوه التصرفات الناقلة للملكية، قبل مضي خمس سنوات من تاريخ اكتساب الملكية.

ومع ذلك يجوز لرئيس مجلس الوزراء في الحالات التي يقدرها الإذن بالتصرف في العقار قبل مضي هذه المدة.



المادة السادسة

يقطع باطلاً كل تصرف يتم بالمخالفة لأحكام هذا القانون ولا يجوز شهره، ويجوز لكل ذي شأن، وللنيابة العامة طلب الحكم بهذا البطلان، وعلى المحكمة أن تقضي به من تلقـاء نفسها.

المادة السابعة

مصلحة الشهر العقاري والتوثيق هي الجهة المنوط بهـا تنفيذ أحكام هذا القانون.

وتنشأ مكاتب خاصة للشهر العقاري والتوثيـق، تخـتص بجميع شئون الشهر والتوثيق بالنسبة لطلبـات تملـك غيـر المصريين للعقارات المبنية أو الأراضي الفضاء؛ وِفْقًا لأحكام هذا القانون، ويتعين على هذه المكاتـب إنهـاء إجـراءات التسجيل خلال عشرة أيام على الأكثر من تـاريخ اسـتيفاء الأوراق المطلوبة.

ويصدر بتنظيم العمل بهذه المكاتب قرار من وزير العدل.

المادة الثامنة

يلغى القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٨٨ بتنظـيم تملـك غيـر المصريين للعقارات المبنية والأراضي الفضاء، كما يلغى كل حكم يخالف أحكام هذا القانون.

المادة التاسعة

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويعمل به اعتبارا من اليوم التالي لتاريخ نشره.

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها.

صدر برئاسة الجمهورية في ٢٨ صفر سنة ١٤١٧ هـ.

(الموافق ١٤ يوليه سنة ١٩٩٦ م).

حسني مبارك

ق ٢٢٦/ ١٩٩٦ [٧٧]

بتعديل م ٢٢/ ١، ٣ ق الضريبة على الدخل رقم ١٥٧/ ١٩٨١

المادة الأولى

م ٢٢ فقرة أولى:

استثناء من حكم م ٩٠ من هذا القانون تفـرض ضـريبة بسعر ٢,٥ % وبغير أي تخفيض على إجمالي قيمة التصرف في العقارات المبنية أو الأراضي داخل كردون المدينة؛ سواء انصب التصرف عليها بحالتها أو بعد إقامة منشآت عليهـا؛ وسواء كان هذا التصرف شاملاً للعقار كله، أو جزء منـه، أو وحدة سكنية منه أو غير ذلك، وسواء كانت إقامة المنشآت على أرض مملوكة للممول، أو للغير.

---

[٧٧]- منشور بالجريدة الرسمية عـدد ٢٧ مكـرر بتـاريخ ١٤ / ٧ / ١٩٩٦.

م ٢٢ فقرة ثالثة:

على مكاتب الشهر إخطار مصلحة الضرائب بشهر التصرفات التي تستحق عليها الضريبة؛ طِبقًا لأحكام هذا القانون خلال ثلاثين يوما من تاريخ الشهر [٧٨].

المادة الثانية

تُلغَى الفقرة الخامسة من م ٢٢ ق ١٥٧/ ٨١

وكانت تلك الفقرة تنص قبل إلغائها على (وعلى مأموريات ومكاتب الشهر العقاري تحصيل الضريبة مع رسوم التوثيق والشهر المقررة بقانون ٧٠/ ٦٤ بشأن رسوم الشهر وبذات إجراءات تحصيلها من المتصرف إليه الذي يلتزم بسدادها لحساب الممول المتصرف، ولا يتم شهر التصرف المشار إليه، إلا بعد تحصيل الضريبة المنصوص

---

[٧٨]- كانت قبل تعديلها مفروضة بـ ٥ %.

عليها في هذه المادة ويتم توريد هذه الضـريبة؛ طِبقًـا لمـا تقضي به أحكام اللائحة التنفيذية لهذا القانون) [79].

---

[79]- لا تقوم مكاتب الشهر بتحصيل ضريبة الأرض القضـاء، وإنمـا تقدر رسومها وتخطر بها مصلحة الضرائب التابع لها العقار خـلال ثلاثين يوما من شهر أسبقية طلب الشهر المقـدم عـن التصـرف الخاص بالعقار.

ق ٢٢٨/ ١٩٩٦ [٨٠]

بإلغاء م ٣ ق ٣٨/ ١٩٩٤

بتنظيم التعامل بالنقد الأجنبي

المادة الأولى

تُلغى م ٣ ق ٣٨/ ١٩٩٤ بتنظيم التعامل بالنقد الأجنبي[٨١].

(وكانت م٣ من ذلك القانون تنص قبل إلغائها على:

(يكون إجـراء التحـويلات والمعـاملات ذات الطـابع الرأسمالي والمتعلقة بتصرف الأجانب المقيمين بالخارج فـي الأصول الرأسمالية من العقارات علـى مختلـف أنواعهـا المملوكة لهم بالبلاد على أن يتم التحويل خلال خمس سنوات من تاريخ التصرف في هذه العقارات).

---

[٨٠]- منشور بالجريدة الرسمية عدد ٢٧ مكرر بتاريخ ١٤ / ٧ / ١٩٩٦.

[٨١]- بناء على ذلك يعفى البائع الأجنبي أو المشتري الأجنبي من شرط تقديم شهادة من البنك بإيداع قيمة العقار بسعر الصرف الساري في حينه.

قانون ٢٢٤/ ١٩٩٦ [٨٢]
بتعديل بعض أحكام قانون ٧٠/ ٦٤
بشأن رسوم الشهر
المادة الأولى

يستبدل بنص المادتين ٢٤ مكرر، فقرة أولى و٣٤ مكرر من القانون رقم ٧٠/ ٦٤ بشأن رسوم الشهر - النصان الآتيان:

م ٢٤ مكرر فقرة أولى،

(تحصل مؤقتًا – عند شهر صحيفة دعوى صحة التعاقد على حقوق عينية عقارية، أو عند شهر طلب عارض أو طلب تدخل، أو طلب إثبات اتفاق يتضمن صحة التعاقد على حق من هذه الحقوق (أمانة قضائية) تورد لخزينة المحكمة على ذمة شهر الحكم الذي يصدر في الدعوى،

[٨٢]- منشور بالجريدة الرسمية، العدد ٢٧ مكرر بتاريخ ١٤ / ٧ / ١٩٩٦.

أو الطالب مقدارها (٢٥ %) من قيمة الرسم النسبي المستحق على شهر الحكم محسوبا على أساس ثمن العقار كمـا هـو ثابت بصحيفة الدعوى أو الطلب [٨٣] - وتخصم قيمـة هـذه الأمانة من الرسم النسبي المستحق على ذلك الشهر).

م ٣٤ مكرر:

(يخفض إلى النصف الرسـم النسـبي المسـتحق علـى المحررات الخاصة بطلبات الشـهر، فـإذا كـان المحـرر المطلوب شهره قد سبقته تصرفات لم يتم شهر محرراتها من

٨٣- كانت م ٢٤ مكرر فقرة أولى قبل تعديلها لنص على تحصيلها وفْقًا لصافي القيمة الإيجارية الوارد بالكشف الرسمي المسـتخرج مـن الضرائب العقارية أو شهادة المشتملات المستخرجة من البلدية، بعد ضربها في ٣٠ مِثْلا، والناتج يضرب حسب الشريحة بحد أقصى ٦ % أو الثمن الوارد بالمحرر أيهما أكبر لم يضرب الناتج في ٢٥ ÷ ١٠٠ والآن بعد التعديل، تحصل ربع الثمن الثابت بصحيفة الدعوى أو الطلب، على أن تخصم قيمة هذه الأمانة من الرسم النسبي عنـد شهر الحكم الصادر في تلك الدعوى.

قبل؛ تُعفَى هذه التصرفات الســابقة مــن الرســوم النســبية المنصوص عليها في هذا القانون عند شهرها) [٨٤].

---

[٨٤]- لم يأتِ تعديل نص م ٣٤ مكرر بجديد في التخفيض ســوى أنــه جعل خفض نسبة الـ ٥٠ % (٦ %) من قيمــة الرســم النســبي (بصفة دائمة) بدلاً من تجديدها كل ثلاث سنوات. ونأمل في خفضها إلى ٢,٥ % من قيمة التعامل تشجيعا علــى التســجيل واســتقرار الملكية، ومنعا لأي منازعات مستقبلاً، ومنعا من إرهــاق ســاحات القضاء والعدالة بالقضايا الكثيرة التي تشكل عبئًــا علــى المحــاكم والقضاء بلا مبرر.

ونأمل أن يكون النص بعد تعديله كالآتي (منعــا مــن أي لــبس أو غموض في التفسير).

(يخفض الرسم النسبي إلى ٢,٥ % بدلاً من ٦ % على المحــررات الخاصة بطلبات الشهر، فإذا كان المحرر المطلوب شهره قد ســبقته تصرفات لم يتم شهر محرراتها من قبل؛ تُعفَــى هــذه التصــرفات السابقة من الرسوم النسبية المنصوص عليها في هذا القــانون عنــد شهرها).

قانون ٢٢٥/ ١٩٩٦ [٨٥]

بإلغاء بند ٨ م ٢١ ق ٧٠/ ١٩٦٤ بشأن رسم الشهر

المادة الثالثة

يلغى بند ٨ من تلك المادة تنص قبل إلغائها على: (تحـدد قيمة العقار في الحالات التي ينص فيها على تقـدير الرسـم النسبي على النحو الآتي:

٨- الأراضي الفضاء والمعدلة للبناء، وما في حكمها التي تربط عليها ضريبة الأرض الفضاء علـى أسـاس القيمـة الموضحة في المحرر؛ بحيث لا تقل عن خمسين مثلاً لقيمـة الضريبة الأصلية السنوية) [٨٦].

---

[٨٥]- منشور بالجريدة الرسمية العدد ٢٧ بتاريخ ١٤ / ٧ / ١٩٩٦.

[٨٦]- والداعي لإلغائها صدور حكم المحكمة الدستورية العليا في القضية ٥ / ١٠ ق دستورية بجلسة ١٩ / ٦ / ١٩٩٣ والمنشور بالجريـدة الرسمية العدد ٢٧ تابع بتاريخ ٨ / ٧ / ١٩٩٣ وذلك لمخالفة ق ٣٤ / ٧٨ الخاص بفرض ضربة الأرض الفضاء لمادة ٣٤ من الدستور =

=

الدائم لجمهورية مصر سنة ١٩٧١ الذي يحمي الملكية الخاصة؛ لأن في ذلك اعتداء عليها، كما أنه مخالف للمادة ٣٨ من الدستور؛ لمخالفته لمفهوم العدالة الاجتماعية؛ حيث يقوم النظام الضريبي على أساس ذلك.

غير أنه يلاحظ أن المشرع أغفل النص على إلغاء فقرة أو بند من مادة ٢١ المشار إليها، والتي تنص على:

الأراضي التي ينص المحرر على التصرف فيها دون ما عليها من مباني ومنشآت المباني التي ينص المحرر على التصرف فيها دون الأرض).

حيث يطالب صاحب الشأن بشهادة بمسطح الأرض الفضاء، ومسطح المباني لتقدير ضريبة الأرض الفضاء على المسطح الخاص بالأرض الفضاء.

ويرجى - تحقيقًا للفائدة - سرعةُ تدخل المشرع بإلغائها؛ حيث إن ذلك البند أصاب المتعاملين مع الشهر العقاري بإحباط؛ نتيجة إيقاف أسبقياتهم بقسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر العقاري؛ لتقديم تلك الشهادة، والتي تستغرق وقتًا طويلاً، أو يستحيل استخراجها من البلدية.

كيفية حساب رسوم السيارات المراد التصديق على عقود بيعها:

أ) بالنسبة لسيارات الملاكي:

القيمة من الجدول × نسبة ٢ % بعد خصم نسبة استهلاك ٥ % يستثنَى منها سنة الصنع وسنة التصديق على التوقيع بحيث لا تقل القيمة بعد التخفيض عن ألفين جنيه للسيارات المحلية، وخمسة آلاف جنيه للمستوردة، وبالنسبة للأتوبيسات والميكروباس، فلا تقل عن عشرة آلاف جنيه.

ب) بالنسبة لعربات النقل:

الطن × نسبة الطن من الجدول × نسبة ٢ % بعد خصم نسبة استهلاك ٥ % يستثنَى منها سنة الصنع، وسنة التصديق على التوقيع؛ بحيث لا تقل القيمة - بعد التخفيض - عن ألفَي جنيه للمحلي، وخمسة آلاف جنيه للمستورد.

قرار وزاري رقم ٤٨٥٩/ ١٩٩٣
بتحديد رسوم السيارات والمحررات الخاصة
بسيارات الركوب

١- السيارة المستوردة

سنة الصنع	مركبات حتى ٢ سلندر	أكثر من ٢ سلندر وحتى ٤ سلندر	أكثر من ٤ سلندر
١٩٨٢ وما قبلها	٥,٧٠٠	١٤,٠٠٠	٩٠,٠٠٠
١٩٨٢	٥,٩٠٠	١٦,٠٠٠	٩٢,٠٠٠
١٩٨٣	٦,٥٠٠	١٨,٠٠٠	١٠٢,٦٠٠
١٩٨٤	٧,٣٠٠	٢٠,٠٠٠	١٤٤,٠٠٠
١٩٨٥	٨,٠٠٠	٢٢,٠٠٠	١٢٦,٧٠٠
١٩٨٦	٩,٠٠٠	٢٤,٧٠٠	١٤٠,٨٠٠
١٩٨٧	١٠,٠٠٠	٢٧,٥٠٠	١٥٦,٤٠٠
١٩٨٨	١١,٠٠٠	٣٠,٥٠٠	١٧٣,٨٠٠
١٩٨٩	١٢,٤٠٠	٣٣,٩٠٠	١٩٣,٠٠٠
١٩٩٠	١٣,٧٠٠	٣٧,٥٠٠	٢١٤,٦٠٠
١٩٩١	١٥,٠٠٠	٤١,٠٠٠	٢٣٨,٥٠٠
١٩٩٢	١٧,٠٠٠	٤٦,٥٠٠	٢٦٥,٠٠٠
١٩٩٣	١٩,٠٠٠	٤٩,٠٠٠	٢٩٠,٠٠٠

ب- السيارات المصنعة محليا

سنة الصنع	أقل من ٣ سلندر نصر (١٢٦)	نصر ١٢٥ – ١٢٧ – ١٢٨ – ١٣١ – ١٣٣ – فيورا – ريتمو – بولونيز	السيارات الأخرى
١٩٨١ وما قبلها	-	٣,٦٠٠	٥,٠٠٠
١٩٨٢	-	٥,٨٠٠	٧,٠٠٠
١٩٨٣	-	٦,٥٠٠	٧,٥٠٠
١٩٨٤	-	٧,٠٠٠	٨,٠٠٠
١٩٨٥	-	٧,٥٠٠	٨,٨٠٠
١٩٨٦	-	٧,٧٠٠	١٣,٠٠٠
١٩٨٧	-	٨,٠٠٠	٢٨,٠٠٠
١٩٨٨	-	١٤,٠٠٠	٢٨,٥٠٠
١٩٨٩	-	١٧,٥٠٠	٣٠,٠٠٠
١٩٩٠	١٢,٠٠٠	١٨,٥٠٠	٣٢,٠٠٠
١٩٩١	١٢,٠٠٠	١٩,٠٠٠	٣٤,٠٠٠
١٩٩٢	١٢,٠٠٠	٢٢,٠٠٠	٣٦,٠٠٠
١٩٩٣	١٢,٠٠٠	-	٣٨,٠٠٠

جدول رقم (٢)
المحررات الخاصة بسيارات الميكروباص والأتوبيسات المحلية والمستوردة

سنة الصنع	حتى ١٥ راكب	أكثر من ١٥ راكب وحتى ٢٦ راكب	أكثر من ٢٦ راكب وحتى ٤٥ راكب	أكثر من ٤٥ راكب
١٩٨١ وما قبلها	١٤٦٠٠	٢٦,٩٠٠	١٤٣,٦٠٠	٢٣٢,٥٠٠
١٩٨٢	١٦,٥٠٠	٣٠,٣٠٠	١٦٢,٤٠٠	٢٦٢,٧٠٠
١٩٨٣	١٨,٦٠٠	٣٤,٣٠٠	١٨٣,٤٠٠	٢٩٦,٨٠٠
١٩٨٤	٢١,١٠٠	٣٨,٨٠٠	٢٠٧,٣٠٠	٣٣٥,٥٠٠
١٩٨٥	٢٤,٠٠٠	٤٣,٨٠٠	٢٣٤,٣٠٠	٣٧٩,١٠٠
١٩٨٦	٢٧,٠٠٠	٤٩,٥٠٠	٢٦٤,٧٠٠	٤٢٨,٣٠٠
١٩٨٧	٣٠,٥٠٠	٥٦,٠٠٠	٢٩٩,٠٠٠	٤٨٤,٠٠٠
١٩٨٨	٣٤,٤٠٠	٦٣,٣٠٠	٣٣٨,٠٠٠	٤٥٦,٩٠٠
١٩٨٩	٤٣,٢٠٠	٧١,٥٠٠	٣٨٢,٠٠٠	٦١٨,١٠٠
١٩٩٠	٤٨,٠٠٠	٧٩,٥٠٠	٤٢٤,٥٠٠	٦٨٦,٨٠٠
١٩٩١	٥٣,٣٠٠	٨٨,٣٠٠	٤٧١,٧٠٠	٦٧٣,١٠٠
١٩٩٢	٥٨,٠٠٠	٩١,٠٠٠	٥١٨,٨٠٠	٨٣٩,٤٠٠
١٩٩٣	٦٣,٣٠٠	٩٣,٧٠٠	٥٥٥,٩٠٠	٨٥٩,٠٠٠

جدول رقم (٣)

المحررات الخاصة بسيارات النقل المحلية والمستوردة

أ- حمولة حتى ١٦ طن

جدول رقم (أ) *	
سنة الصنع	متوسط سعر الطن الواحد
١٩٨١ وما قبلها	٤,٦٠٠
١٩٨٢	٥,٢٠٠
١٩٨٣	٥,٨٠٠
١٩٨٤	٦,٦٠٠
١٩٨٥	٧,٤٠٠
١٩٨٦	٨,٤٠٠
١٩٨٧	٩,٥٠٠
١٩٨٨	١٠,٧٠٠
١٩٨٩	١٢,١٠٠
١٩٩٠	١٣,٥٠٠
١٩٩١	١٤,٩٠٠
١٩٩٢	١٦,٤٠٠
١٩٩٣	١٨,٠٠٠

ب- حمولة أكثر من ١٦ طن

جدول رقم (ب) **	
سنة الصنع	إجمالي قيمة السيارة أكثر من ١٦ طن
١٩٨١ وما قبلها	٧٢,٦٠٠
١٩٨٢	٨٢,٠٠٠
١٩٨٣	٩٢,٧٠٠
١٩٨٤	١٠٤,٨٠٠
١٩٨٥	١١٨,٥٠٠
١٩٨٦	١٣٣,٧٠٠
١٩٨٧	١٥١,١٠٠
١٩٨٨	١٧٠,٧٠٠
١٩٨٩	١٩٣,١٠٠
١٩٩٠	٢١٤,٦٠٠
١٩٩١	٢٣٨,٤٠٠
١٩٩٢	٢٦٢,٢٠٠
١٩٩٣	٢٩٢,٠٠٠

---

* تتحدد قيمة السيارة النقل (حتى ١٦ طن) بحاصل ضرب الطن في الحمولة.

** أكثر من ١٦ طن قيمة السيارة بالكامل.

جدول رقم (٤)
المحررات الخاصة بالفسبات والموتوسيكلات المحلية والمستوردة

سنة الصنع	مركبات حتى ٢ سلندر	أكثر من ٢ سلندر وحتى ٤ سلندر	أكثر من ٤ سلندر
١٩٨١ وما قبلها	٢,١٠٠	٣,٥٠٠	٥,٣٠٠
١٩٨٢	٢,٣٠٠	٤,٠٠٠	٦,٠٠٠
١٩٨٣	٢,٧٠٠	٤,٥٠٠	٦,٨٠٠
١٩٨٤	٣,٠٠٠	٥,١٠٠	٧,٧٠٠
١٩٨٥	٣,٤٠٠	٥,٨٠٠	٨,٧٠٠
١٩٨٦	٣,٨٠٠	٦,٥٠٠	٩,٨٠٠
١٩٨٧	٤,٣٠٠	٧,٤٠٠	١١,١٠٠
١٩٨٨	٤,٩٠٠	٨,٤٠٠	١٢,٦٠٠
١٩٨٩	٥,٥٠٠	٩,٥٠٠	١٤,٢٠٠
١٩٩٠	٦,١٠٠	١٠,٥٠٠	١٥,٧٠٠
١٩٩١	٦,٨٠٠	١١,٧٠٠	١٧,٤٠٠
١٩٩٢	٨,٠٠٠	١٣,٠٠٠	١٩,٠٠٠
١٩٩٣	٩,٥٠٠	١٤,٥٠٠	٢١,٠٠٠

جدول رقم (٥)

المحررات الخاصة بالمقطورات المحلية والمستوردة

سنة الصنع	السعر
١٩٨١ وما قبلها	١,٦٠٠
١٩٨٢	١,٨٠٠
١٩٨٣	٢,١٠٠
١٩٨٤	٢,٣٠٠
١٩٨٥	٢,٦٠٠
١٩٨٦	٣,٠٠٠
١٩٨٧	٣,٤٠٠
١٩٨٨	٣,٨٠٠
١٩٨٩	٤,٣٠٠
١٩٩٠	٤,٨٠٠
١٩٩١	٥,٦٠٠
١٩٩٢	٦,٠٠٠
١٩٩٣	٧,٠٠٠

جدول رقم (٥)

المحررات الخاصة بالجرارات الزراعية المحلية والمستوردة

سنة الصنع	السعر
١٩٨١ وما قبلها	١٨,١٠٠
١٩٨٢	٢٠,٥٠٠
١٩٨٣	٢٣,١٠٠
١٩٨٤	٢٦,٠٠٠
١٩٨٥	٢٩,٥٠٠
١٩٨٦	٣٣,٤٠٠
١٩٨٧	٣٧,٧٠٠
١٩٨٨	٤٢,٦٠٠
١٩٨٩	٤٨,٢٠٠
١٩٩٠	٥٣,٥٠٠
١٩٩١	٥٩,٤٠٠
١٩٩٢	٦٥,٣٠٠
١٩٩٣	٦٩,٠٠٠

مشروع قانون بتنظيم الشهر العقاري، مذكرة إيضاحية للقانون ١١٤/ ١٩٤٦

١- عنيت التشريعات في مختلف البلاد، بوضع نظـام لشهر التصرفات العقارية، ولكنها اختلفت في هذا التنظيم من حيث مبلـغ تيسـيره علـى جمهـور المتعاملين، وتوطئته لهم سبل العلم بما وقع علـى (عين) يتعاملون عليها من التصرفات.

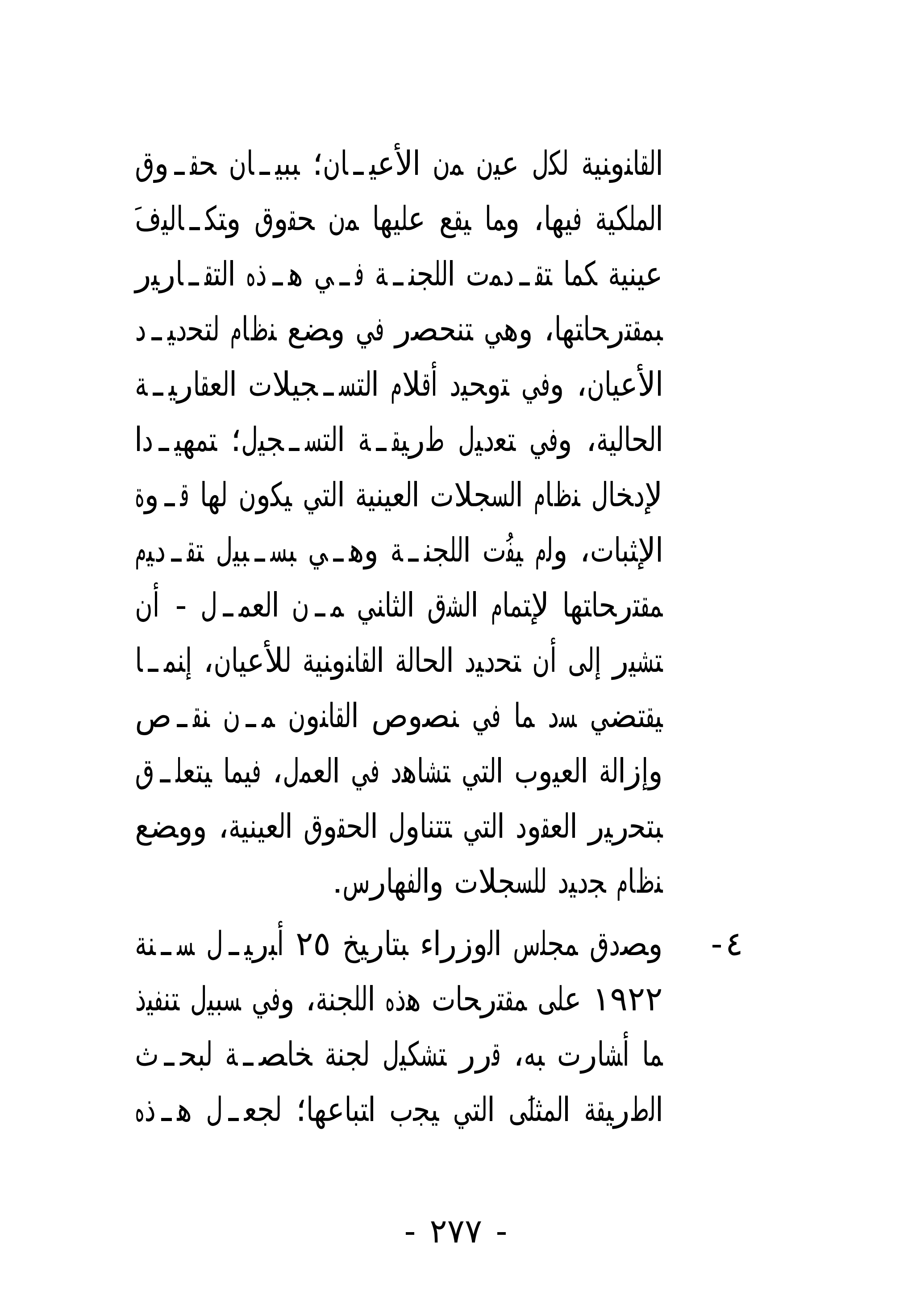
ولم تحظَ البلاد – قبل صدور التقنيـات المختلطـة والأهلية في الربع الأخير من القـرن الماضـي – بنظام ثابت لشهر التصرفات العقارية، بل اقتصـر الأمر على أن هذه التصرفات كانـت تثبـت فـي محررات، هي عادةً حجج تصـدر مـن المحـاكم الشرعية، وكان لمن وقع له التصـرف أن يحـتج بتلك المحررات على الغير، وأول عهد البلاد بهـذا النظام ما قضت به أحكام القانون المدني المخـتلط، والأهلي في الباب الرابع من تنظيم أثر التصرفات العقارية، وكيفية شهرها بطريق التسجيل وأحكـام

لائحة ترتيب المحاكم الشرعية الصادرة في سـنة ١٨٨٠ في المادة ١١٨ وما بعدها من تنظيم أعمال التسجيلات "وقد اختار الشارع المصـري طريقـة التسجيل الشخصي (بترتيب دفاتر التسـجيل طِبقًـا لأسماء الأشخاص) الذين تصدر منهم التصـرفات، فجرى في هذا مجرى مختلف التشريعات الأوروبية (فرنسا، بلجيكا، هولندا – إيطاليا – إسبانيا.. إلخ).

٢- وإذا كانت هذه الطريقة يعيبها قصورها عن تحقيق الغرض من شهر التصرفات على أكمل وجه، وعلى الأخص إذا اعتبرت الظروف الخاصـة بـالمجتمع المصري، فقد اتجه الرأي منذ زمن إلى العدول عنها إلى طريقة التسجيل العيني (بترتيب دفاتر التسجيل؛ طِبقًا لمواقع الأعيان) ولم يكن هناك ريب – إذا مـا قورنت الطريقتان – في رجحان الثانية على الأولى، وإنما ثار الشك في إمكان قلب نظام التسجيل بعـد استقرار الحال زمنًا على أساس النظام الشخصـي، ومع شيوع الملكية العقارية الصغيرة فـي الـبلاد، فعهد إلى لجنة دولية في سنة ١٩٠٤ بدراسة هـذا

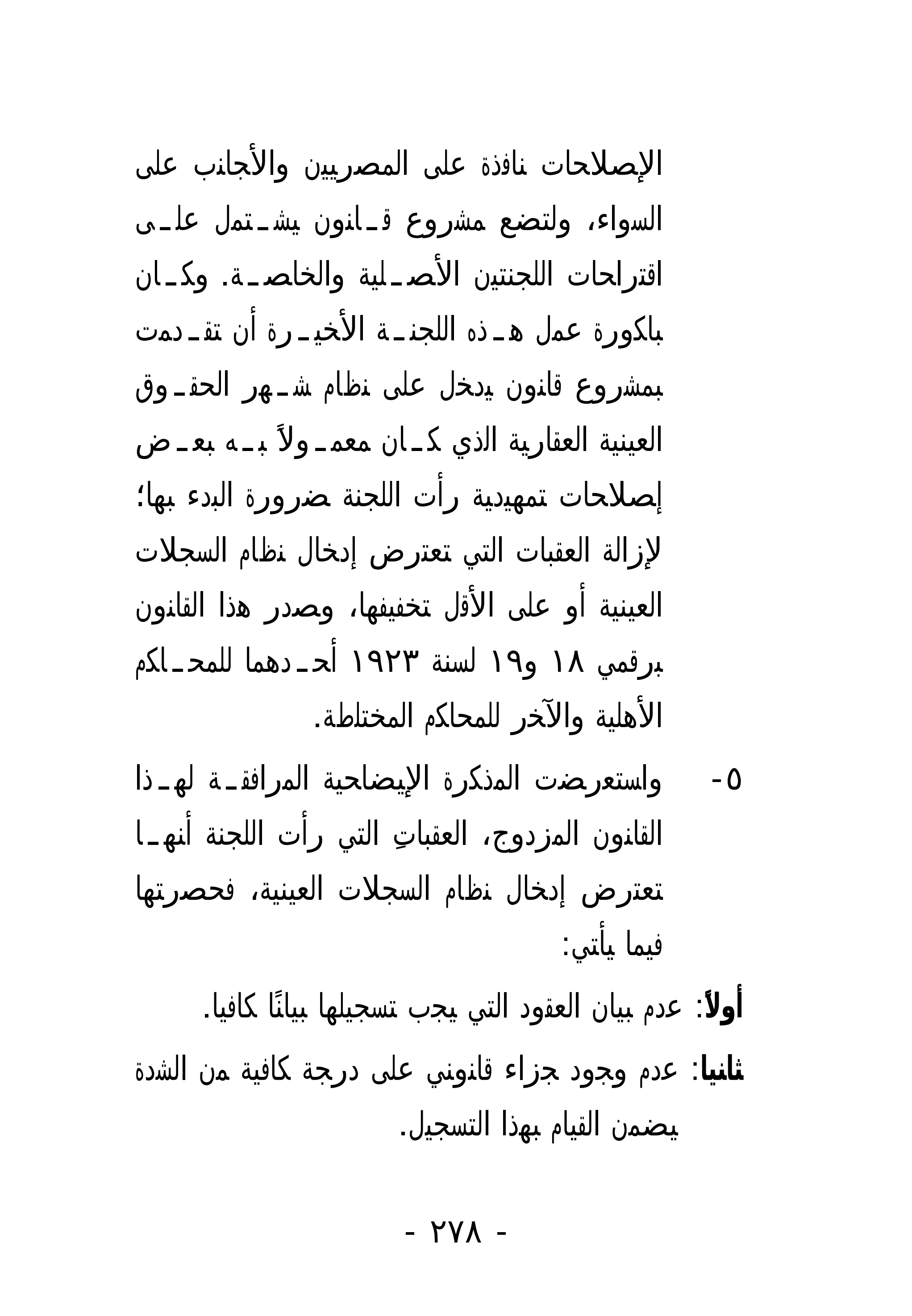
الموضوع، وأفضت هذه الدراسـة إلـى صـياغة مشروع قانون لتنظيم التسجيل على أساس السجلات العينية، ما لبث أن أُلقِي في زوايا النسيان؛ بسـبب ضعف قوائمه من ناحية الدراسة الفنية المسـاحية، فوق أنه كان ينتظر موافقة الدول ذوات الامتيازات، ولم يكن السبيل إلى هذه الموافقة بالمطلب اليسير في تلك الأيام، ثم أثير الموضوع من جديد بعد تشـكيل لجنة الامتيازات في سنة ١٩١٧ على إثر اقتـراح تقدم به أحد أعضاء اللجنة، فشكلت لجنـةٌ فرعيـةٌ لدراسة نظام السجلات العينية، وإمكان إدخاله فـي مصر، جعلت فيما بعد لجنة مسـتقلة، عهـد إليهـا ببحث الموضوع وعرض نتيجة بحثها على مجلس الوزراء مباشرة (وهي المعروفة باسم لجنة دواسن).

٣- وقامت هذه اللجنة بأبحاث طويلة من النـاحيتين؛ الهندسية والقانونية، وسجلتها في عدة تقارير؛ منها أن إدخالها نظام السجلات العينية مرهون بإتمـام عمليتين: (أولاهما) إعادة مساحة الـبلاد لتحديـد الأعيان تحديدا دقيقًا. (وثانيهمـا) تحديـد الحالـة



القانونية لكل عين من الأعيان؛ ببيان حقوق الملكية فيها، وما يقع عليها من حقوق وتكاليفَ عينية كما تقدمت اللجنة في هذه التقارير بمقترحاتها، وهي تنحصر في وضع نظام لتحديد الأعيان، وفي توحيد أقلام التسجيلات العقارية الحالية، وفي تعديل طريقة التسجيل؛ تمهيدا لإدخال نظام السجلات العينية التي يكون لها قوة الإثبات، ولم يفُت اللجنة وهي بسبيل تقديم مقترحاتها لإتمام الشق الثاني من العمل - أن تشير إلى أن تحديد الحالة القانونية للأعيان، إنما يقتضي سد ما في نصوص القانون من نقص وإزالة العيوب التي تشاهد في العمل، فيما يتعلق بتحرير العقود التي تتناول الحقوق العينية، ووضع نظام جديد للسجلات والفهارس.

٤- وصدق مجلس الوزراء بتاريخ ٢٥ أبريل سنة ١٩٢٢ على مقترحات هذه اللجنة، وفي سبيل تنفيذ ما أشارت به، قرر تشكيل لجنة خاصة لبحث الطريقة المثلى التي يجب اتباعها؛ لجعل هذه

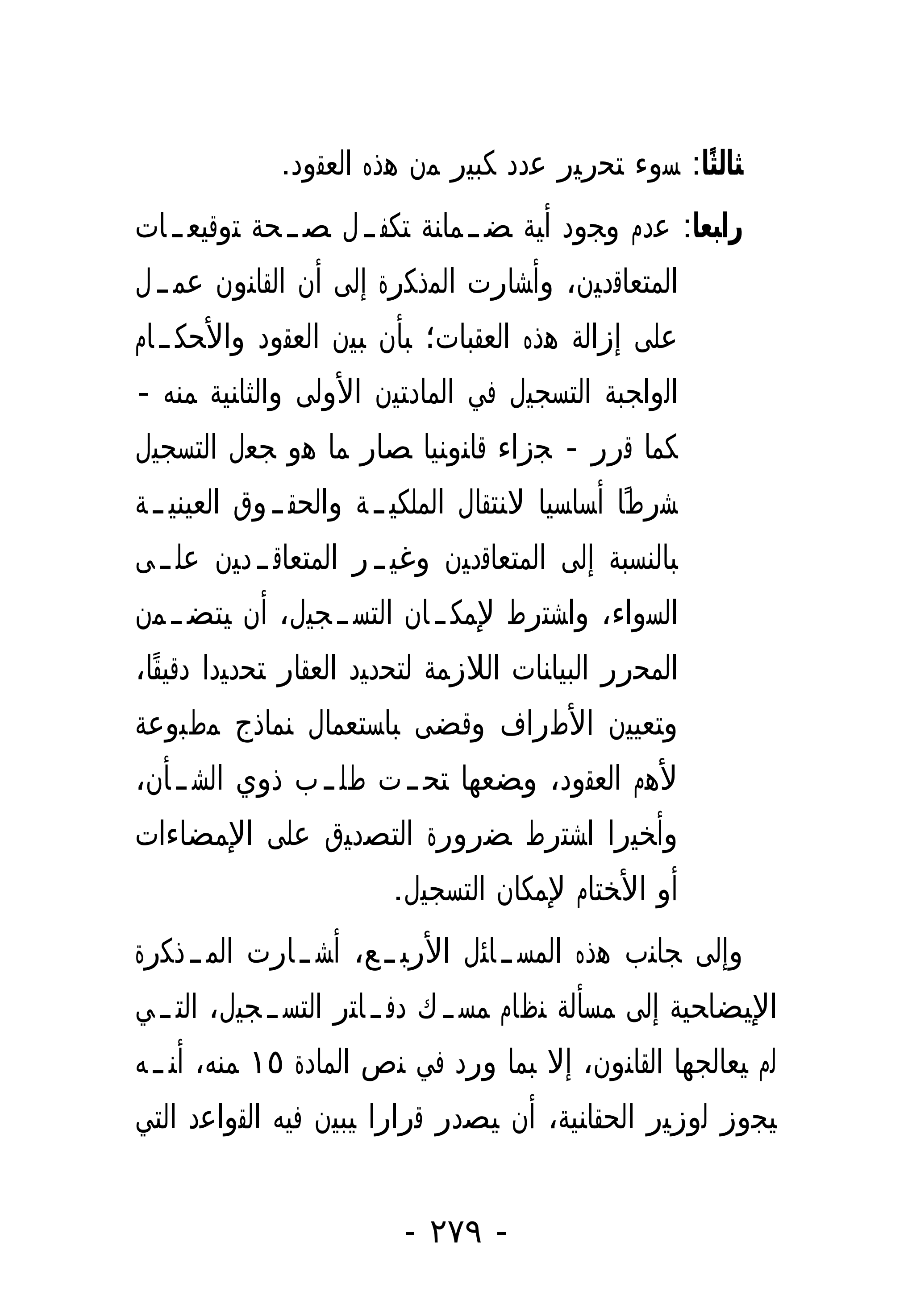


الإصلاحات نافذة على المصريين والأجانب على السواء، ولتضع مشروع قانون يشتمل على اقتراحات اللجنتين الأصلية والخاصة. وكان باكورة عمل هذه اللجنة الأخيرة أن تقدمت بمشروع قانون يدخل على نظام شهر الحقوق العينية العقارية الذي كان معمولاً به بعض إصلاحات تمهيدية رأت اللجنة ضرورة البدء بها؛ لإزالة العقبات التي تعترض إدخال نظام السجلات العينية أو على الأقل تخفيفها، وصدر هذا القانون برقمي ١٨ و١٩ لسنة ١٩٢٣ أحدهما للمحاكم الأهلية والآخر للمحاكم المختلطة.

٥- واستعرضت المذكرة الإيضاحية المرافقة لهذا القانون المزدوج، العقباتِ التي رأت اللجنة أنها تعترض إدخال نظام السجلات العينية، فحصرتها فيما يأتي:

أولاً: عدم بيان العقود التي يجب تسجيلها بيانًا كافيا.

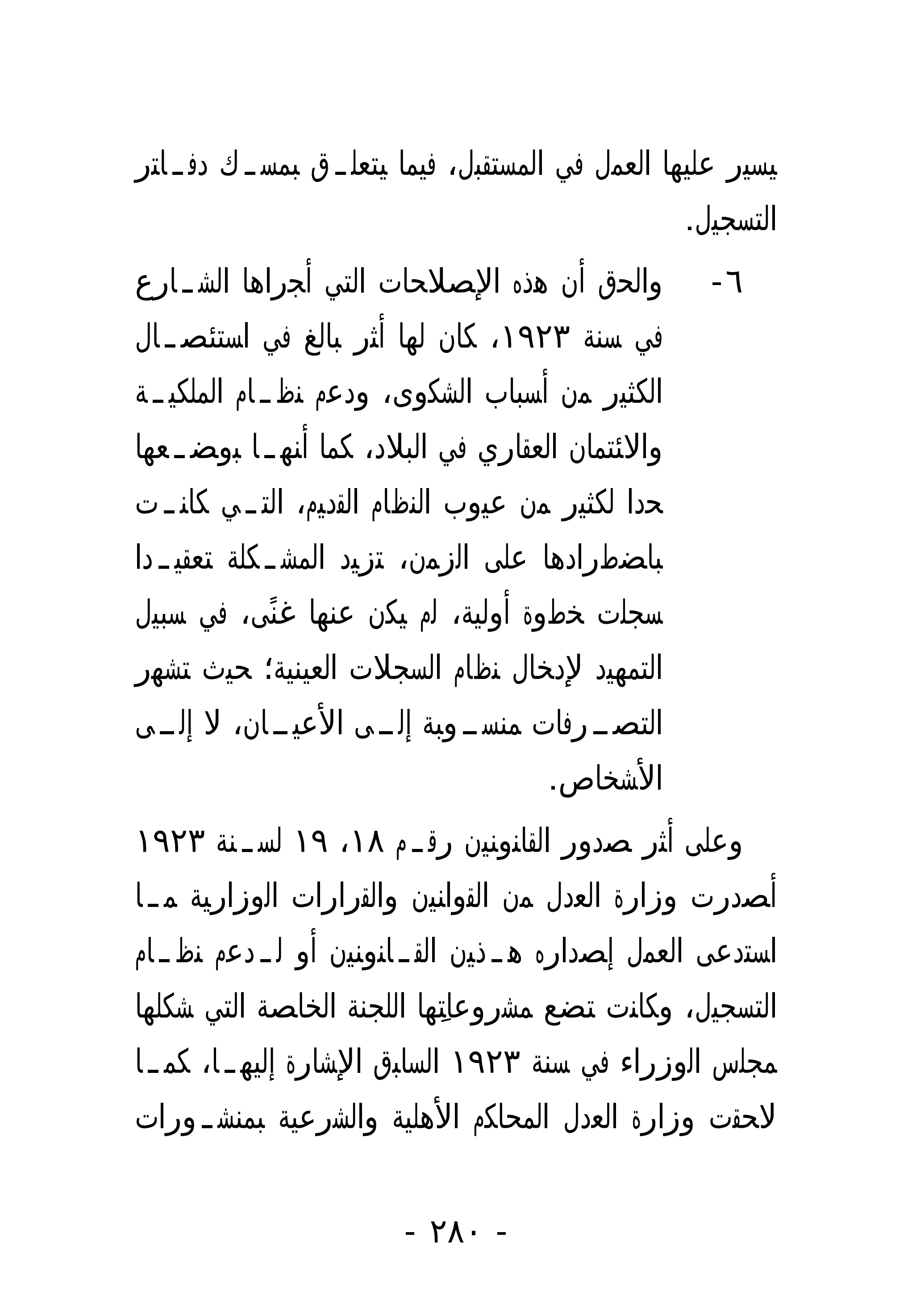
ثانيا: عدم وجود جزاء قانوني على درجة كافية من الشدة يضمن القيام بهذا التسجيل.



ثالثًا: سوء تحرير عدد كبير من هذه العقود.

رابعا: عدم وجود أية ضـمانة تكفـل صـحة توقيعـات المتعاقدين، وأشارت المذكرة إلى أن القانون عمـل على إزالة هذه العقبات؛ بأن بين العقود والأحكـام الواجبة التسجيل في المادتين الأولى والثانية منه - كما قرر - جزاء قانونيا صار ما هو جعل التسجيل شرطًا أساسيا لانتقال الملكيـة والحقـوق العينيـة بالنسبة إلى المتعاقدين وغيـر المتعاقـدين علـى السواء، واشترط لإمكـان التسـجيل، أن يتضـمن المحرر البيانات اللازمة لتحديد العقار تحديدا دقيقًا، وتعيين الأطراف وقضى باستعمال نماذج مطبوعة لأهم العقود، وضعها تحـت طلـب ذوي الشـأن، وأخيرا اشترط ضرورة التصديق على الإمضاءات أو الأختام لإمكان التسجيل.

وإلى جانب هذه المسـائل الأربـع، أشـارت المـذكرة الإيضاحية إلى مسألة نظام مسـك دفـاتر التسـجيل، التـي لم يعالجها القانون، إلا بما ورد في نص المادة ١٥ منه، أنـه يجوز لوزير الحقانية، أن يصدر قرارا يبين فيه القواعد التي



يسير عليها العمل في المستقبل، فيما يتعلـق بمسـك دفـاتر التسجيل.

٦- والحق أن هذه الإصلاحات التي أجراها الشـارع في سنة ١٩٢٣، كان لها أثر بالغ في استئصـال الكثير من أسباب الشكوى، ودعم نظـام الملكيـة والائتمان العقاري في البلاد، كما أنهـا بوضـعها حدا لكثير من عيوب النظام القديم، التـي كانـت باضطرادها على الزمن، تزيد المشـكلة تعقيـدا سجلات خطوة أولية، لم يكن عنها غنًى، في سبيل التمهيد لإدخال نظام السجلات العينية؛ حيث تشهر التصـرفات منسـوبة إلـى الأعيـان، لا إلـى الأشخاص.

وعلى أثر صدور القانونين رقـم ١٨، ١٩ لسـنة ١٩٢٣ أصدرت وزارة العدل من القوانين والقرارات الوزارية مـا استدعى العمل إصداره هـذين القـانونين أو لـدعم نظـام التسجيل، وكانت تضع مشروعاتِها اللجنة الخاصة التي شكلها مجلس الوزراء في سنة ١٩٢٣ السابق الإشارة إليهـا، كمـا لاحقت وزارة العدل المحاكم الأهلية والشرعية بمنشـورات

متتابعة في شأن هذا التنفيذ، وكذلك أصدرت الجمعية لمحكمة الاستئناف المختلطة، عددا من المنشورات في هذا الصـدد، ومن أهم هذه القوانين والقرارات:

أ- القرار الصادر بتاريخ ١٢ من يوليه سنة ١٩٢٣ في شأن مسك دفاتر التسجيل، وإنشاء مأموريات لأقلام الرهون المختلطة. ويتناول هـذا القـرار تنظـيم إجراءات التسجيل والاستعاضة عن طريقة النسـخ بطريقة التصوير، ثم إنشاء المأموريـات، وتحديـد وظائفها ودوائر اختصاصها.

ب- والقرار الصادر بتاريخ ٢٦ نـوفمبر سـنة ١٩٢٣ ويتضمن نصوصا تكميلية للقرار السـابق تتعلـق بتعيين الجهات التي يمكن إجراء التصـديق علـى التوقيعات أمامها.

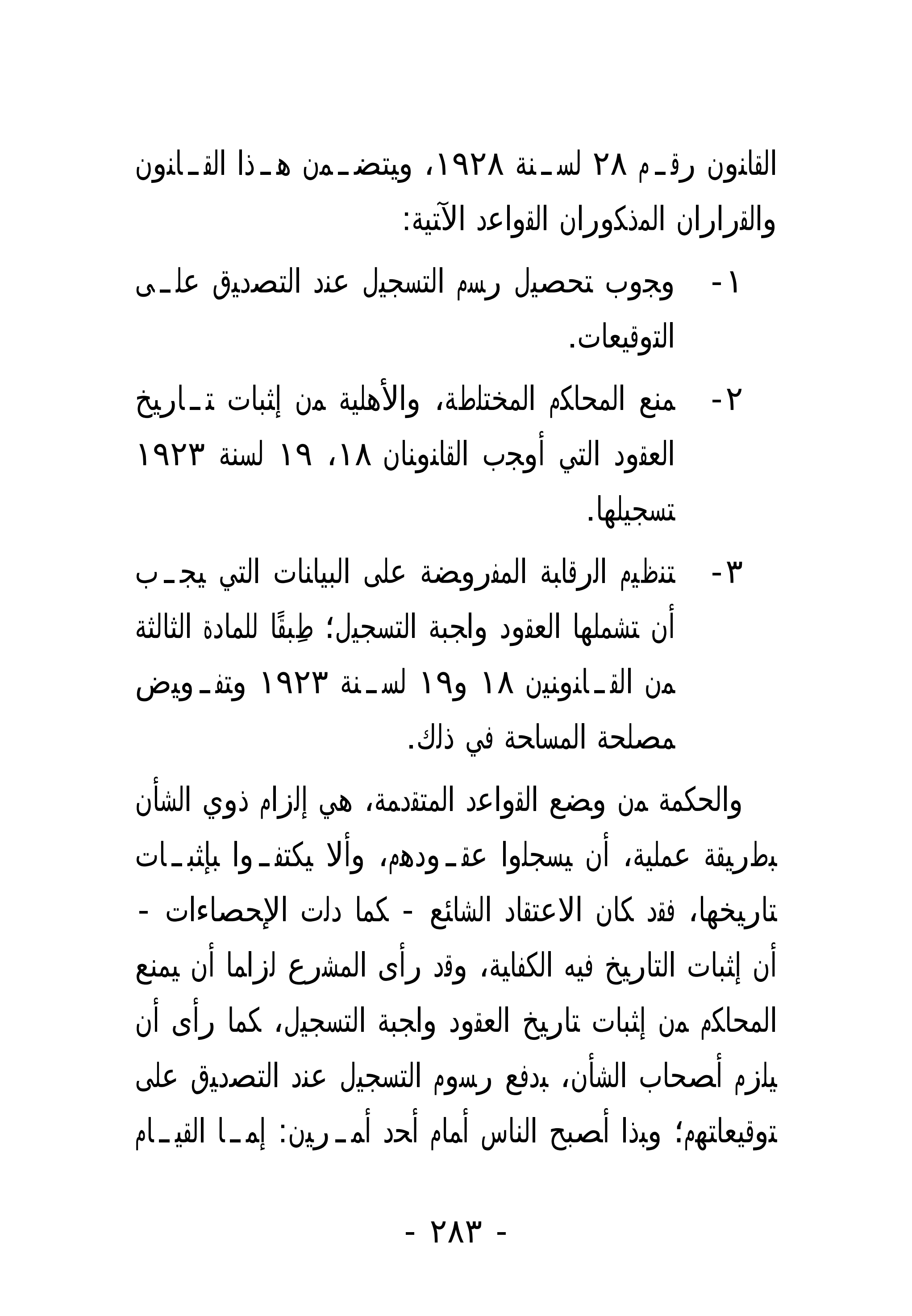
ت- والقرار الصادر في ٢٤ من مايو سنة ١٩٢٤ بشأن تنظيم تسجيل العقود الثابتة التاريخ، قبل سنة ١٩٢٤ بطريقة إيداعها.

ث- ولما لُوحظ بعد تطبيق القـانونين ١٨، ١٩ لسـنة ١٩٢٣ من عدم إقبال جمهـور المتعـاملين علـى

تسجيل العقود، بالرغم من الجزاء الشديد المترتـب على عدم التسجيل؛ قد عمل الشارع على معالجـة هذه الحالة، فأصدر - بناء على توصـيات اللجنـة الخاصة - مرسوما بقانون في أول نـوفمبر سـنة ١٩٢٥ بتخفيض الرسم النسـبي المحصـل علـى تسجيل بعض العقـود؛ تطبيقًـا للـوائح الرسـوم المختلطة والشرعية؛ وذلك بجعل هذا الرسـم ٣,٥ % بدلاً من ٥ % بقصد التشجيع على التسجيل.

ولما لم يثمر هذا العلاج؛ أصدر الشارع - بنـاء علـى توصيات اللجنة المذكورة - القرار المؤرخ ٢٦ مـن مـايو ١٩٢٦ بشأن تسجيل العقود المتتالية، وهـو يقضـي بعـدم تسجيل العقد اللاحق، إلا بعد تسجيل العقد السابق، متى كان هذا العقد واجب التسجيل؛ عملا بالمادة الأولى من القـانونين المذكورين.

وفضلا عن ذلك أصدر الشارع - بناء على اقتراحات هذه اللجنة - القرار المؤرخ ٢٦ من مايو سـنة ١٩٢٦ المنفـذ بالقرار الصادر في ١٣ من يوليو سنة ١٩٢٨ كمـا أصـدر


القانون رقـم ٢٨ لسـنة ١٩٢٨، ويتضـمن هـذا القـانون والقراران المذكوران القواعد الآتية:

١- وجوب تحصيل رسم التسجيل عند التصديق علـى التوقيعات.

٢- منع المحاكم المختلطة، والأهلية من إثبات تـاريخ العقود التي أوجب القانونان ١٨، ١٩ لسنة ١٩٢٣ تسجيلها.

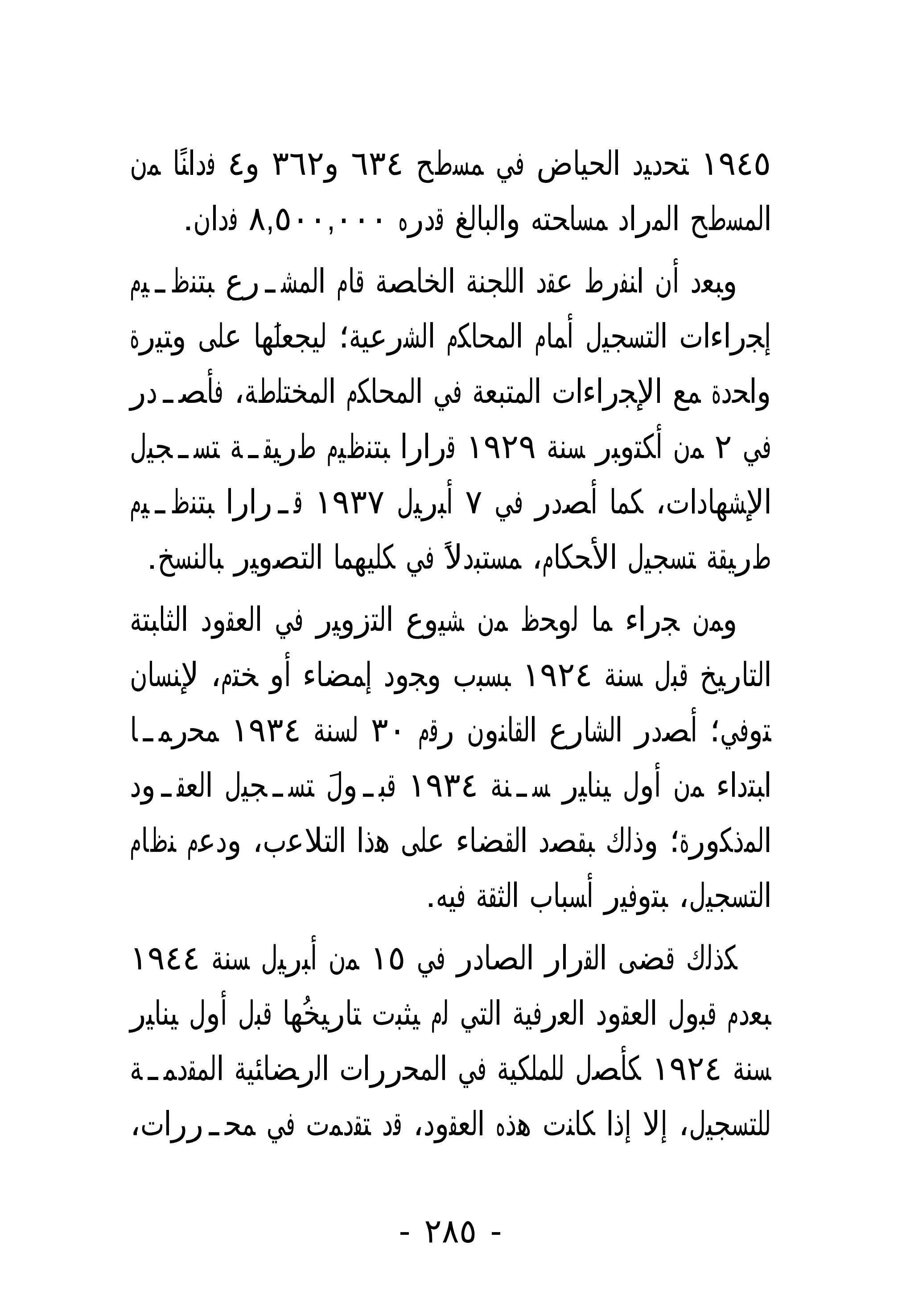
٣- تنظيم الرقابة المفروضة على البيانات التي يجـب أن تشملها العقود واجبة التسجيل؛ طِبقًا للمادة الثالثة من القـانونين ١٨ و١٩ لسـنة ١٩٢٣ وتفـويض مصلحة المساحة في ذلك.

والحكمة من وضع القواعد المتقدمة، هي إلزام ذوي الشأن بطريقة عملية، أن يسجلوا عقـودهم، وألا يكتفـوا بإثبـات تاريخها، فقد كان الاعتقاد الشائع - كما دلت الإحصاءات - أن إثبات التاريخ فيه الكفاية، وقد رأى المشرع لزاما أن يمنع المحاكم من إثبات تاريخ العقود واجبة التسجيل، كما رأى أن يلزم أصحاب الشأن، بدفع رسوم التسجيل عند التصديق على توقيعاتهم؛ وبذا أصبح الناس أمام أحد أمـرين: إمـا القيـام

بالتسجيل، وإما الاكتفاء بعقد لا يحمل أي مظهر من المظاهر الرسمية.

والنتيجة التي أسفر عنها هذا العلاج، هي ارتفـاع نسـبة المحررات المسجلة ارتفاعا كبيرا.

كما أن اللجنة الخاصة، وقد لاحظت أن اقتراحات لجنـة دواسن في شأن تحديد الأعيان، قد أسفر العمل عـن عـدم صلاحيتها لتحقيق الغرض المطلوب، أعادت النظر في هـذه الاقتراحات، وتقدمت باقتراحات جديدة كانت آخر ما قامت به من أعمال. وهذه الاقتراحات تقضي بإعادة المساحة، علـى أسس تكفل تحديد الأعيان تحديدا دقيقًا، وتصلح دعامة لبنـاء نظام السجلات العينية، وقدمت عن ذلـك تقريـرا مفصـلاً مشتملاً على التقديرات المالية التي تتكلفها عملية المسـاحة، وعرض هذا التقرير على إعادة البرلمان في منتصف سـنة ١٩٢٧ فوافق على تطبيق الاقتراح، وعلى إعـادة المسـاحة واعتمد لذلك مبلغ ثلاثة ملايين من الجنيهات، تـوزع علـى خمس عشرة سنة، تنتهي في سنة ١٩٤٢ وما زالت مصلحة المساحة تعمل على تنفيذ هذه الاقتراحات حتى اليوم، وعلـى أساس هذه الاقتراحات أتمت المصلحة حتى آخر يونيو سـنة



١٩٤٥ تحديد الحياض في مسطح ٦٣٤ و٣٦٢ و٤ فدانًا من المسطح المراد مساحته والبالغ قدره ٨,٥٠٠,٠٠٠ فدان.

وبعد أن انفرط عقد اللجنة الخاصة قام المشـرع بتنظـيم إجراءات التسجيل أمام المحاكم الشرعية؛ ليجعلَها على وتيرة واحدة مع الإجراءات المتبعة في المحاكم المختلطة، فأصـدر في ٢ من أكتوبر سنة ١٩٢٩ قرارا بتنظيم طريقـة تسـجيل الإشهادات، كما أصدر في ٧ أبريل ١٩٣٧ قـرارا بتنظـيم طريقة تسجيل الأحكام، مستبدلاً في كليهما التصوير بالنسخ.

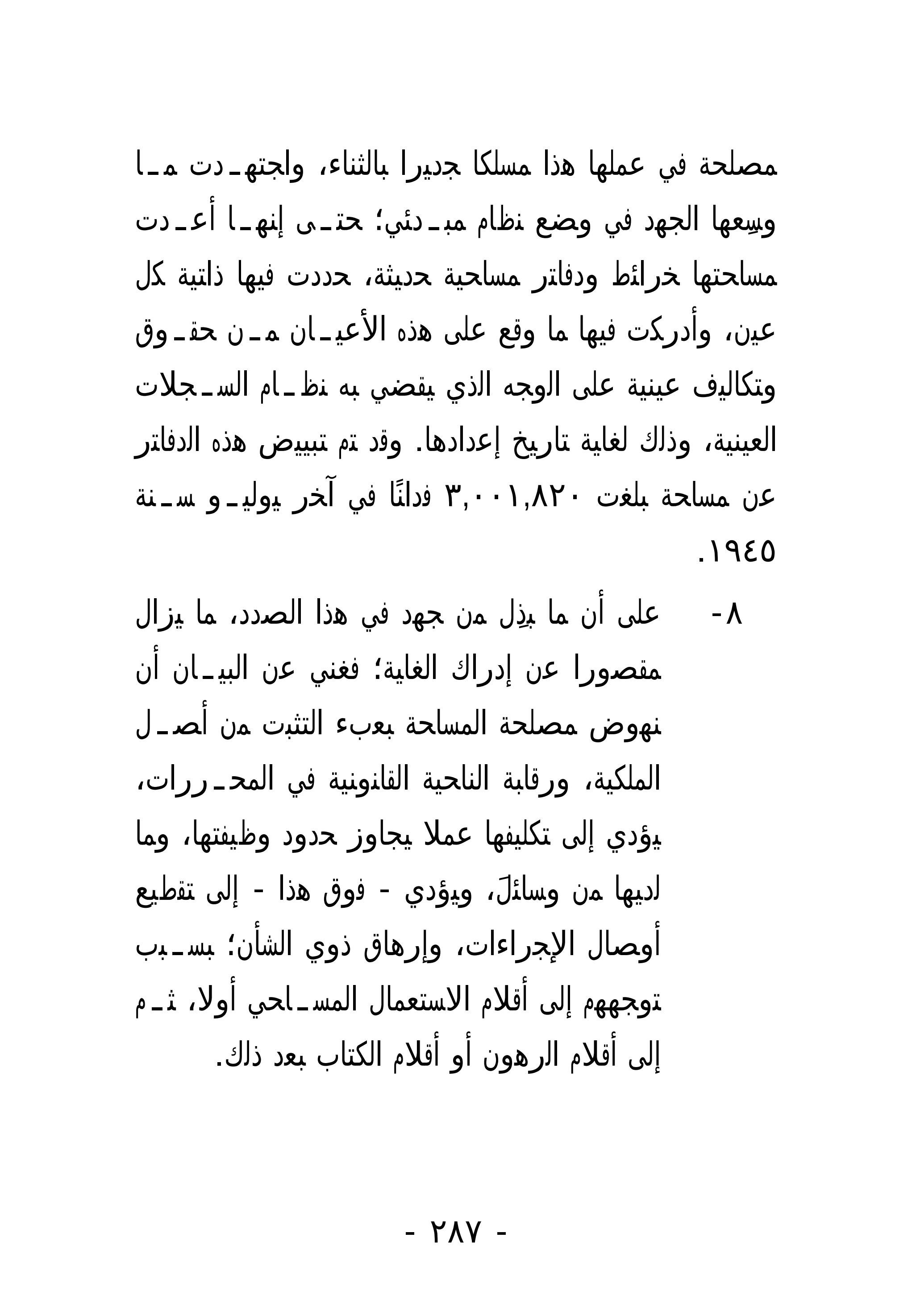
ومن جراء ما لوحظ من شيوع التزوير في العقود الثابتة التاريخ قبل سنة ١٩٢٤ بسبب وجود إمضاء أو ختم، لإنسان توفي؛ أصدر الشارع القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٣٤ محرمـا ابتداء من أول يناير سـنة ١٩٣٤ قبـولَ تسـجيل العقـود المذكورة؛ وذلك بقصد القضاء على هذا التلاعب، ودعم نظام التسجيل، بتوفير أسباب الثقة فيه.

كذلك قضى القرار الصادر في ١٥ من أبريل سنة ١٩٤٤ بعدم قبول العقود العرفية التي لم يثبت تاريخُها قبل أول يناير سنة ١٩٢٤ كأصل للملكية في المحررات الرضائية المقدمـة للتسجيل، إلا إذا كانت هذه العقود، قد تقدمت في محـررات،

تم تسجيلها والغرض المقصود من ذلك دعم تسلسل الملكيات ببنائها على مستندات لا يشك في تاريخها.

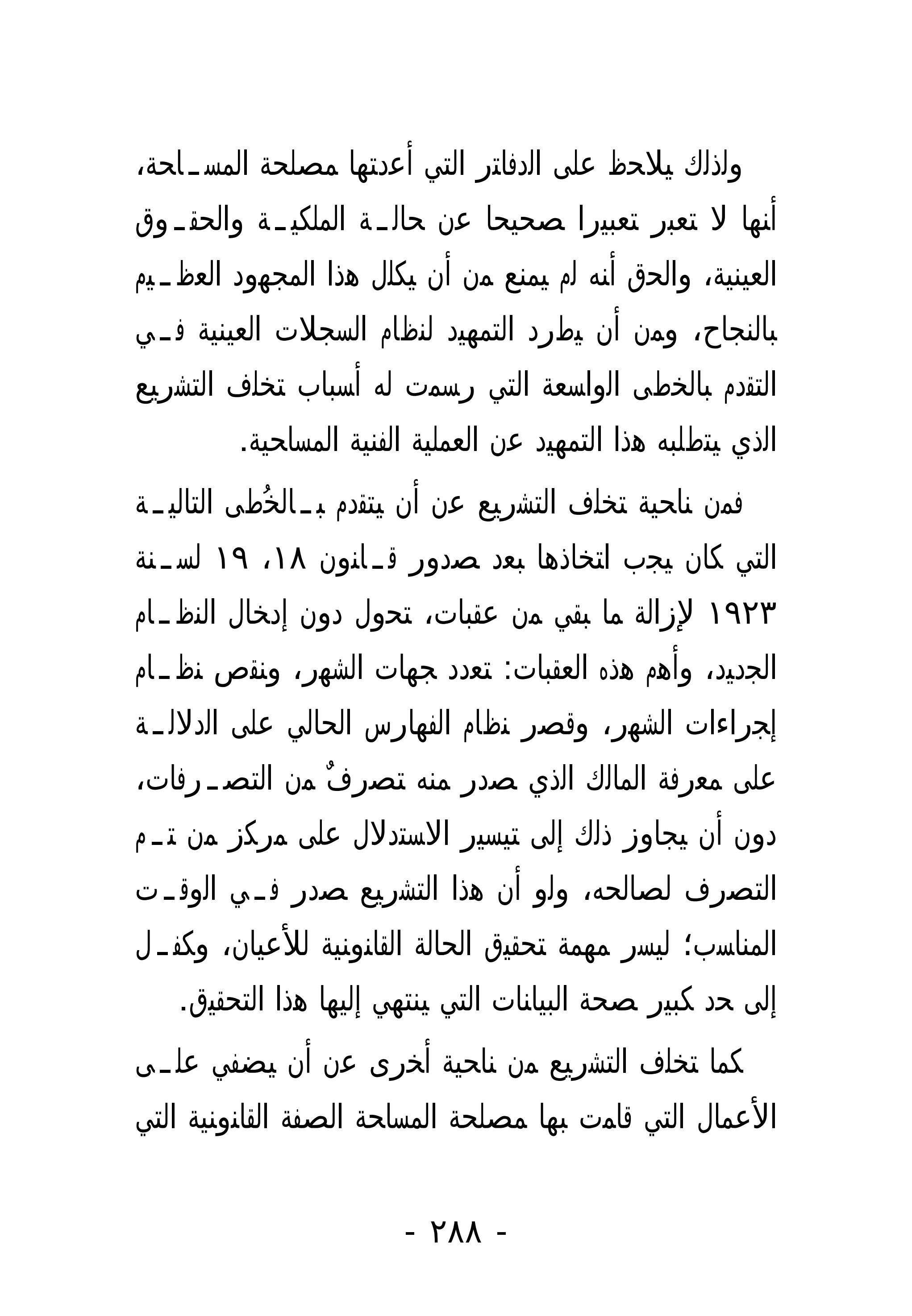
ويلاحظ في شأن تفويض مصلحة المساحة في أمر الرقابة المفروضة على العقود واجبة التسجيل؛ للتحقق من اشـتمالها على ما نصت عليه المادة الثالثة من القانونين المذكورين، أنه قد صدرت في شأنه عدة منشورات؛ أهمها منشور ٤ مارس سنة ١٩٢٤ للمحاكم المختلطة، ومنشور ٢٧ سـبتمبر سـنة ١٩٢٤ للمحاكم الأهلية ومنشور ١٩ مـارس سـنة ١٩٢٥ للمحاكم الشرعية (راجع كذلك منشوري ١٧ ديسـمبر سـنة ١٩٢٤ و١٠ مارس سنة ١٩٢٧ للمحاكم الأهلية، ومنشـور ٣١ ديسمبر سنة ١٩٢٣ ويحضر اجتماع ١٠ أبريـل سـنة ١٩٢٤ ومنشور ٣١ أكتوبر سنة ١٩٢٨ للمحاكم المختلطـة ومنشور ٢٩ أكتوبر سنة ١٩٢٩ للمحاكم الشرعية، على أن القرار الوزاري الصادر في ٢٦ مايو سنة ١٩٢٦ كـان أول عمل تشريعي يعطي المصلحة المذكورة اختصاصا في أمـر هذه الرقابة.

وقد اتسعت حدود هذه الرقابة بحكم الواقع، فتناولت أصل الملكية، وغير ذلك مما لا يتصل بالمسائل الهندسية سـلكت



مصلحة في عملها هذا مسلكا جديرا بالثناء، واجتهـدت مـا وسِعها الجهد في وضع نظام مبـدئي؛ حتـى إنهـا أعـدت مساحتها خرائط ودفاتر مساحية حديثة، حددت فيها ذاتية كل عين، وأدركت فيها ما وقع على هذه الأعيـان مـن حقـوق وتكاليف عينية على الوجه الذي يقضي به نظـام السـجلات العينية، وذلك لغاية تاريخ إعدادها. وقد تم تبييض هذه الدفاتر عن مساحة بلغت ٣,٠٠١,٨٢٠ فدانًا في آخر يوليـو سـنة ١٩٤٥.

٨- على أن ما بذِل من جهد في هذا الصدد، ما يزال مقصورا عن إدراك الغاية؛ فغني عن البيـان أن نهوض مصلحة المساحة بعبء التثبت من أصـل الملكية، ورقابة الناحية القانونية في المحـررات، يؤدي إلى تكليفها عملا يجاوز حدود وظيفتها، وما لديها من وسائلَ، ويؤدي - فوق هذا - إلى تقطيع أوصال الإجراءات، وإرهاق ذوي الشأن؛ بسـبب توجههم إلى أقلام الاستعمال المسـاحي أولا، ثـم إلى أقلام الرهون أو أقلام الكتاب بعد ذلك.



ولذلك يلاحظ على الدفاتر التي أعدتها مصلحة المساحة، أنها لا تعبر تعبيرا صحيحا عن حالة الملكية والحقوق العينية، والحق أنه لم يمنع من أن يكلل هذا المجهود العظيم بالنجاح، ومن أن يطرد التمهيد لنظام السجلات العينية في التقدم بالخطى الواسعة التي رسمت له أسباب تخلف التشريع الذي يتطلبه هذا التمهيد عن العملية الفنية المساحية.

فمن ناحية تخلف التشريع عن أن يتقدم بالخُطى التالية التي كان يجب اتخاذها بعد صدور قانون ١٨، ١٩ لسنة ١٩٢٣ لإزالة ما بقي من عقبات، تحول دون إدخال النظام الجديد، وأهم هذه العقبات: تعدد جهات الشهر، ونقص نظام إجراءات الشهر، وقصر نظام الفهارس الحالي على الدلالة على معرفة المالك الذي صدر منه تصرفٌ من التصرفات، دون أن يجاوز ذلك إلى تيسير الاستدلال على مركز من تم التصرف لصالحه، ولو أن هذا التشريع صدر في الوقت المناسب؛ ليسر مهمة تحقيق الحالة القانونية للأعيان، وكفل إلى حد كبير صحة البيانات التي ينتهي إليها هذا التحقيق.

كما تخلف التشريع من ناحية أخرى عن أن يضفي على الأعمال التي قامت بها مصلحة المساحة الصفة القانونية التي

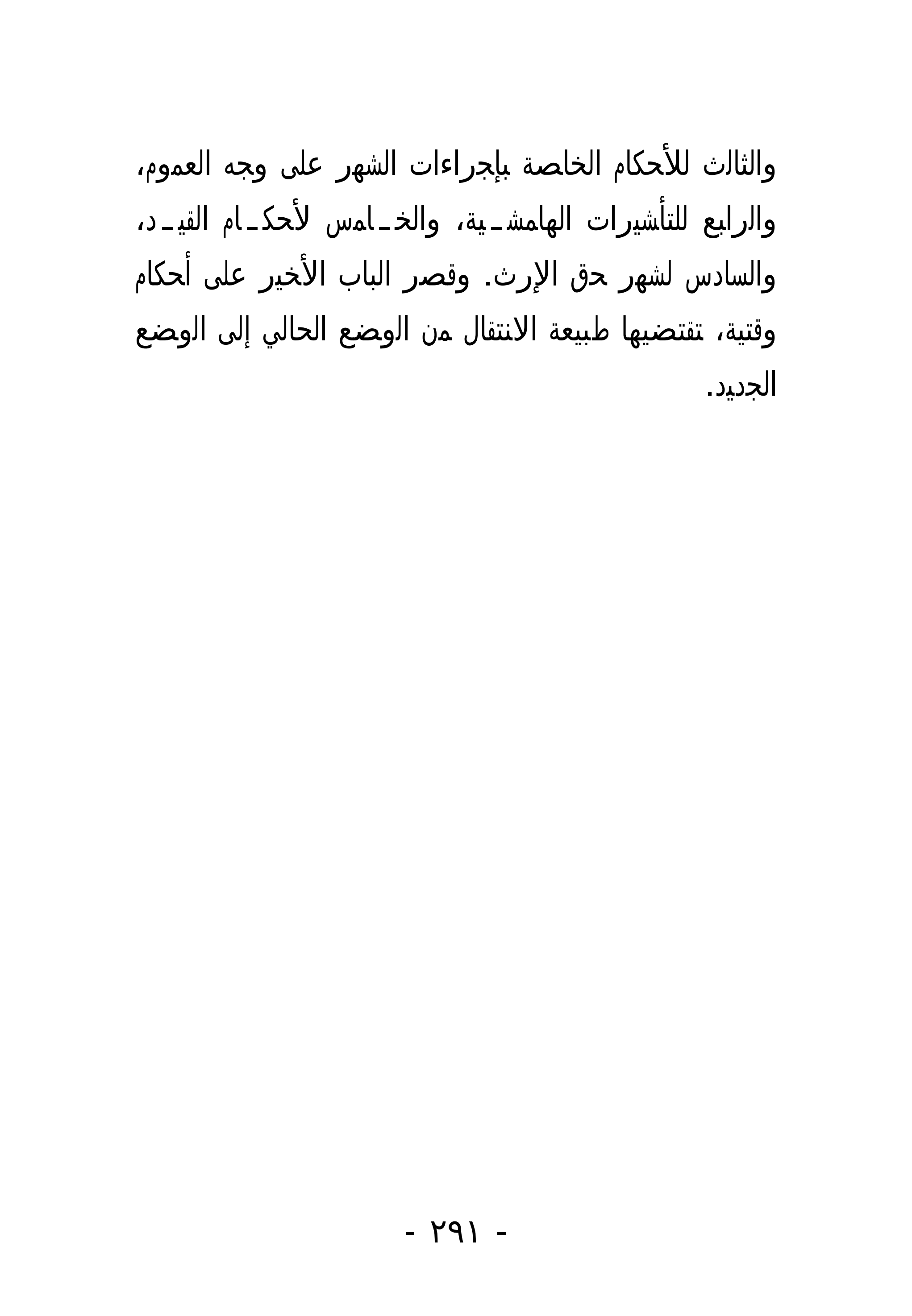
تجعل البيانات التي تُدرجها في دفـاتر المسـاحة الحديثـة، الصالحة لأن تقوم أساسا للسجل العيني؛ تمهيدا لجعـل هـذا السلاح دليلاً مطلقًا على الملكية والحقوق العينية.

٩- والمشروع المرافق يرمي إلى علاج تلك الحالـة؛ علاجا قوامه إنشاء هيئة مستقلة، يوكل إليها أمـر القيام على إجراءات الشهر في جملتها، وتنظـيم تلك الإجراءات؛ لتدارك أوجـه الـنقص فيهـا، وإقرار ما أنضج العملُ منها إقـرارا تشـريعيا، وتحديد المحررات الواجب شهرها؛ استكمالا لمـا بدأه القانونان رقما ١٨، ١٩ لسـنة ١٩٢٣، ثـم اتخاذ الخطوات التمهيدية لنظام السجلات العينية، وهو الهدف النهائي في إصلاح نظام الشهر.

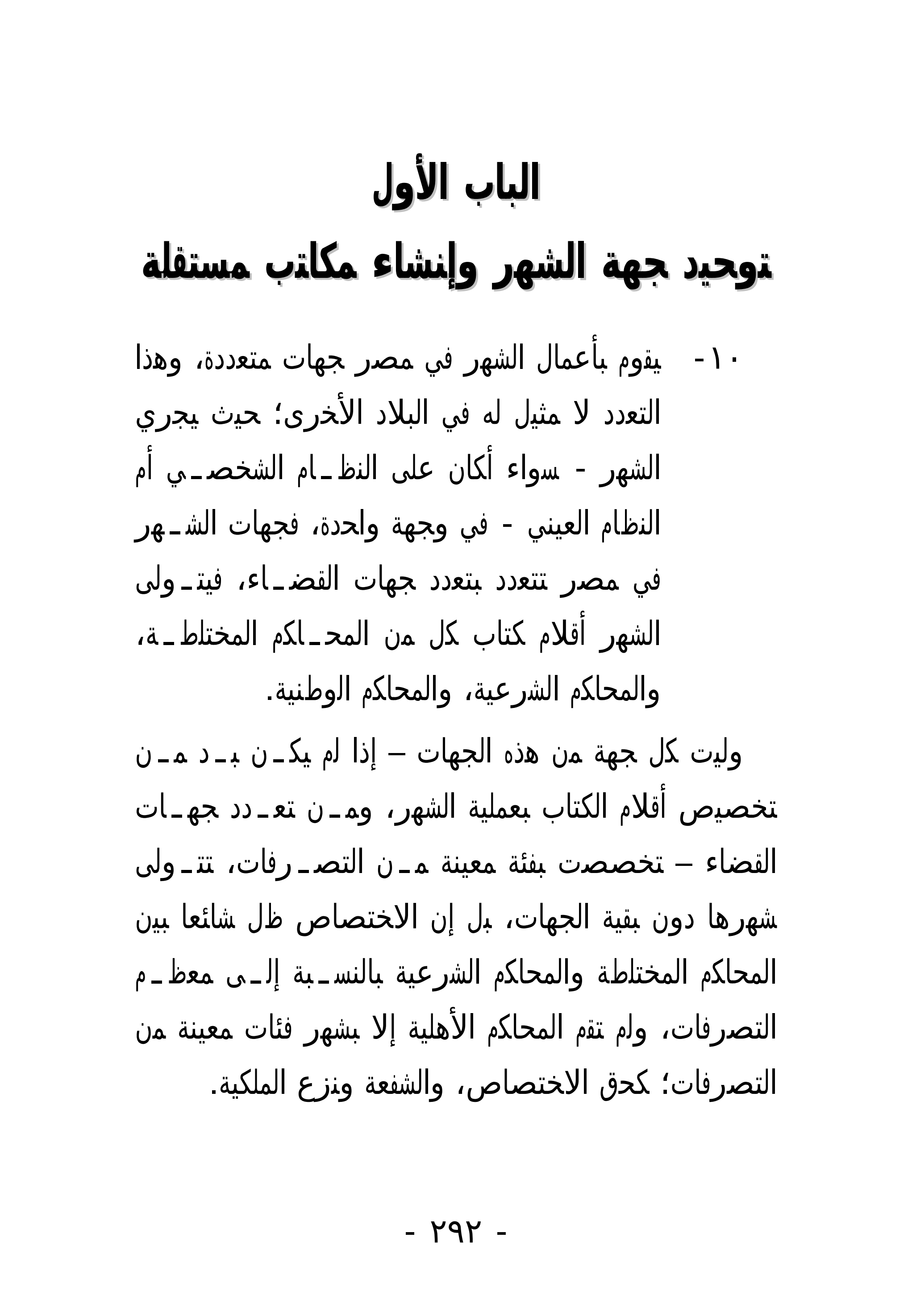
ويؤكد وجوب المبادرة إلى إجراء هذه التعديلات، أن نظام السجلات العينية غير مستطاع إدخاله وتطبيقه، إلا على سبيل التدريج، إذا من جانب (١) لم تـتم إعـادة مسـاحة الـبلاد جميعها، وحتى في المناطق التي تمت فيها المساحة الحديثـة وهي تبلغ نصف مساحة البلاد جميعها، وحتى في المنـاطق التي تمت فيها المساحة الحديثة، وهي تبلغ نصـف مسـاحة

البلاد تقريبا، لن يستطاع إدخال هذا النظـام عليهـا دفعـة واحدة. (٢) بسبب عدم دقـة البيانـات الخاصـة بالملكيـة والحقوق العينية كما سبقت الإشارة؛ ولذلك فالمفروض البدء بتطبيق هذا النظام في مناطقَ محصورة الواحدة تلو الأخرى، ومؤدى هذا أن بقية المناطق يظل يعمل فيها بنظام التسـجيل الشخصي؛ ولذلك وجب المبادرة إلى معالجة العيـوب التـي أسفر عنها العمل، واستكمال وجوه النقص لتيسـير تطبيـق النظام الجديد، عليها كما أن التعجيـل بـإجراء التعـديلات المقترحة في المشروع المرافق إن هو إلا تدبير ضـروري يقتضيه دنو الأجل الذي ضرب لزوال المحـاكم المختلطـة، فأقلام الرهون الملحقة بتلك المحاكم، تُعتبـر هيئـة الشـهر الرئيسية في الوقت الحاضر، ولا معدى عن اتخـاذ الأهبـة لمواجهة الموقف قبل انقضاء فترة الانتقال في أكتوبر سـنة ١٩٤٩.

وقد وزعت نصوص المشروع المتقدم ذكره بين أبـواب سبعة: خصص أولها للقواعد المتعلقة بتوحيد جهات الشـهر وإنشاء مكاتب للشهر مستقلة، تحل محـل الأقـلام الملحقـة بجهات القضاء، وأفرد الثاني للمحررات الواجـب شـهرها.



والثالث للأحكام الخاصة بإجراءات الشهر على وجه العموم، والرابع للتأشيرات الهامشـية، والخـامس لأحكـام القيـد، والسادس لشهر حق الإرث. وقصر الباب الأخير على أحكام وقتية، تقتضيها طبيعة الانتقال من الوضع الحالي إلى الوضع الجديد.

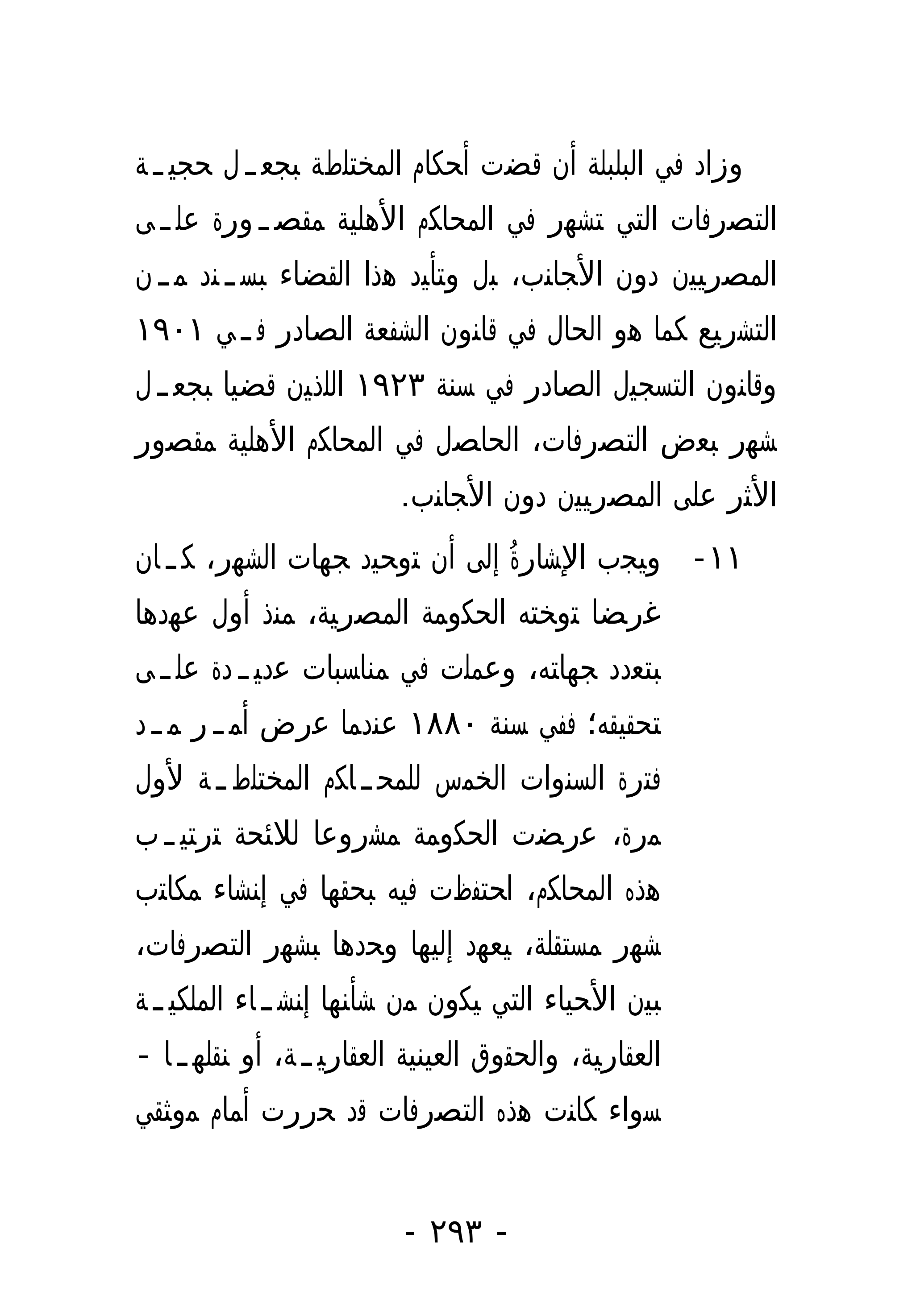


الباب الأول

توحيد جهة الشهر وإنشاء مكاتب مستقلة

١٠- يقوم بأعمال الشهر في مصر جهات متعددة، وهذا التعدد لا مثيل له في البلاد الأخرى؛ حيث يجري الشهر - سواء أكان على النظـام الشخصـي أم النظام العيني - في وجهة واحدة، فجهات الشـهر في مصر تتعدد بتعدد جهات القضـاء، فيتـولى الشهر أقلام كتاب كل من المحـاكم المختلطـة، والمحاكم الشرعية، والمحاكم الوطنية.

وليت كل جهة من هذه الجهات – إذا لم يكـن بـد مـن تخصيص أقلام الكتاب بعملية الشهر، ومـن تعـدد جهـات القضاء – تخصصت بفئة معينة مـن التصـرفات، تتـولى شهرها دون بقية الجهات، بل إن الاختصاص ظل شائعا بين المحاكم المختلطة والمحاكم الشرعية بالنسـبة إلـى معظـم التصرفات، ولم تقم المحاكم الأهلية إلا بشهر فئات معينة من التصرفات؛ كحق الاختصاص، والشفعة ونزع الملكية.



وزاد في البلبلة أن قضت أحكام المختلطة بجعـل حجيـة التصرفات التي تشهر في المحاكم الأهلية مقصـورة علـى المصريين دون الأجانب، بل وتأيد هذا القضاء بسـند مـن التشريع كما هو الحال في قانون الشفعة الصادر فـي ١٩٠١ وقانون التسجيل الصادر في سنة ١٩٢٣ اللذين قضيا بجعـل شهر بعض التصرفات، الحاصل في المحاكم الأهلية مقصور الأثر على المصريين دون الأجانب.

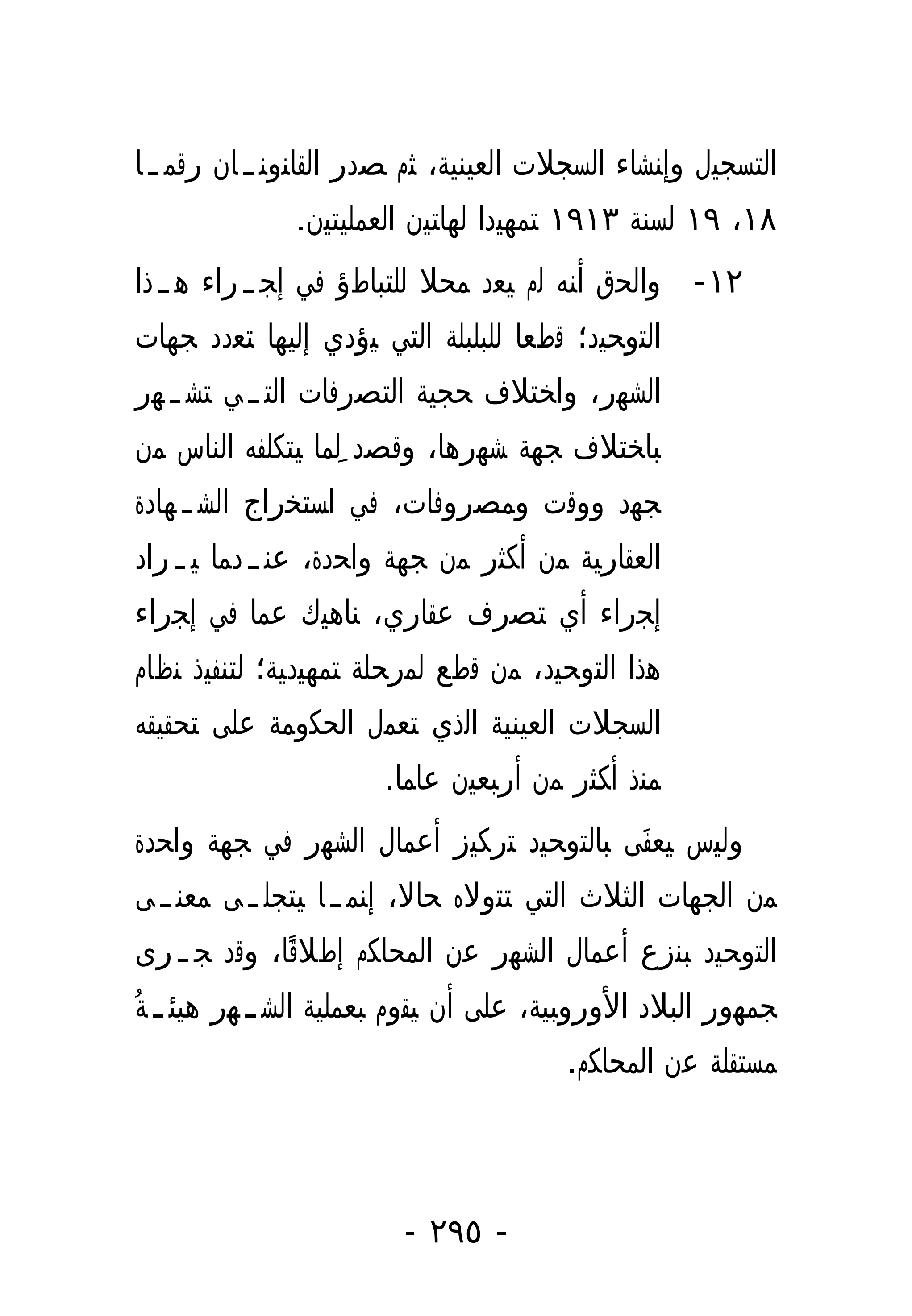
١١- ويجب الإشارةُ إلى أن توحيد جهات الشهر، كـان غرضا توخته الحكومة المصرية، منذ أول عهدها بتعدد جهاته، وعملت في مناسبات عديـدة علـى تحقيقه؛ ففي سنة ١٨٨٠ عندما عرض أمـر مـد فترة السنوات الخمس للمحـاكم المختلطـة لأول مرة، عرضت الحكومة مشروعا للائحة ترتيـب هذه المحاكم، احتفظت فيه بحقها في إنشاء مكاتب شهر مستقلة، يعهد إليها وحدها بشهر التصرفات، بين الأحياء التي يكون من شأنها إنشـاء الملكيـة العقارية، والحقوق العينية العقاريـة، أو نقلهـا - سواء كانت هذه التصرفات قد حررت أمام موثقي

المحاكم الشرعية أو المختلطة، أو كانت تصرفات عرفية - ولكن اللجنة الفرعية لم تر الموافقة على هذا التحفظ؛ نظرا لأنه لم يمس أمرا يتعلقُ البـت فيه (بموافقة الدول ذوات الامتيازات).

ثم أُثير الموضوع من جديد في سنتي ١٨٨٤ و١٨٩٠ في اللجان الفنية الدولية، التي شُكلت للنظر في بعض الاقتراحات التشريعية للحكومة المصرية، دون أن ينتهي الأمر إلى قرار.

وفي سنة ١٩٠٠ أعدت وزارة الحقانية مشروعا لتوحيـد مكاتب الشهر، يتضمن إنشاء مكتب مستقل، يتركز فيه شهر التصرفات الموزع بين المحاكم، المختلطة الشرعية والأهلية، وعرضت الوزارة المشروع في سنة ١٩٠٢ على لجنة مثلت فيها وزارة المالية ووزارة الأشغال، التـي كانـت تتبعهـا مصلحة المساحة في ذلك الوقت. وبعد أن انتهت اللجنة مـن إقرار المشروع، عرضته الحكومة على الـدول، واقترحـت تشكيل لجنة دولية، عهد إليها بالنظر فيه، وشُكلت هذه اللجنة في سنة ١٩٠٤، وأقرت مشروع الحكومة بعد تعديلات.

وظل هذا المشروع ينتظر موافقة الدول، حتى شكلت لجنة السجلات العينية في سنة ١٩٢٠ التي اقترحت توحيد أقـلام



التسجيل وإنشاء السجلات العينية، ثم صدر القانونـان رقمـا ١٨، ١٩ لسنة ١٩١٣ تمهيدا لهاتين العمليتين.

١٢- والحق أنه لم يعد محلا للتباطؤ في إجـراء هـذا التوحيد؛ قطعا للبلبلة التي يؤدي إليها تعدد جهات الشهر، واختلاف حجية التصرفات التـي تشـهر باختلاف جهة شهرها، وقصد ِلما يتكلفه الناس من جهد ووقت ومصروفات، في استخراج الشـهادة العقارية من أكثر من جهة واحدة، عنـدما يـراد إجراء أي تصرف عقاري، ناهيك عما في إجراء هذا التوحيد، من قطع لمرحلة تمهيدية؛ لتنفيذ نظام السجلات العينية الذي تعمل الحكومة على تحقيقه منذ أكثر من أربعين عاما.

وليس يعفَى بالتوحيد تركيز أعمال الشهر في جهة واحدة من الجهات الثلاث التي تتولاه حالا، إنمـا يتجلـى معنـى التوحيد بنزع أعمال الشهر عن المحاكم إطلاقًا، وقد جـرى جمهور البلاد الأوروبية، على أن يقوم بعملية الشـهر هيئـةُ مستقلة عن المحاكم.

ولذلك يقضي المشروع في الباب الأول منه بتركيز نظام الشهر في كنف هيئة موحدة، تقوم على شئونه في حاضره ومستقبله، وتبذل للقائمين بالشطر الهندسي منه ما يعوزهم من المشورة، وحسن التوجيه، بل وتنهض معهم بنصيبها من التَبِعة في وضع الأسس الأولى والاستيثاق من سلامتها.

١٣- وترسم المواد التسع التي جمعت في الباب الأول هيكلَ الهيئة الجديدة بوجه عام، فتتناول تكوينها من ناحية، وتعين اختصاصها وأهم ما يتصل به من ناحية أخرى. ففيما يتعلق بالتكوين، بدأت المادة (١) بالنص على إنشاء مكاتب للشهر العقاري في المديريات والمحافظات تقوم بشهر المحررات التي تقضي القوانين بتسجيلها أو بقيدها وبذلك ينقل إلى المكاتب الجديدة الاختصاص، الذي ظل موزعا بين أقلام كتاب المحاكم المختلطة والوطنية والشرعية، ولم يعين النص هذه المكاتب ومقر كل منها ودائرة اختصاصه، بل أحال في كل أولئك إلى مرسوم يصدر في هذا الشأن، ولكنه عني بالإشارة إلى إلحاق مأموريات

بكل مكتب من المكاتب يعين مقر كل منها ودائرة اختصاصه بقـرار وزاري، وهـذه المأموريـات تختلف كل الاختلاف عن مأموريات أقلام الرهون الحالية، فلا يدخل في اختصـاص المأموريـات الجديدة شهر المحررات، وإنما يقتصر عملها على اتخاذ الإجراءات التمهيدية التي تقوم بها مصـلحة المساحة في الوقت الحاضر، وتنص المـادة (٢) على إنشاء مكتب رئيسي يتـولى إدارة مكاتـب الشهر مراقبتها، وحفظ صور لجميع المحـررات التي تشهر والفهارس الخاصة بها، ويعتبـر هـذا المكتب مركز الإدارة العامة وأمينًا على حفظ مـا يسمى (بالصور الثواني) التـي تتـولى حفظهـا مصلحة المساحة؛ وِفْقًا لأحكـام النظـام الـراهن وتنص المادة (٣) على إنشـاء مجلـس للشـهر العقاري تعرض عليه مشروعات القوانين واللوائح والقرارات والمنشورات والاقتراحـات المتعلقـة بنظام الشهر، ويشير بما يرى إدخاله علـى هـذا النظام من وجوه الإصلاح، وقد رؤي أن تمثل في

هذا المجلس جهات القضاء، ومصلحة المساحة وبيوت الائتمان العقاري؛ حتى تكتمل فيه عناصر الخبرة الفنية في التوجيه التشريعي، وتقرر المادة (٤) النتيجة المنطقية لإنشاء الهيئات الجديدة على الوجه المتقدم، فتقضي بإلغاء أقلام التسجيل الملحقة بالمحاكم الوطنية والمختلطة والشرعية، وإحالة ما بهذه الأقلام وما بمصلحة المساحة من السجلات والفهارس، وغيرها من الوثائق الخاصة بشهر المحررات إلى المكاتب الجديدة، وهي المكتب الرئيسي، ومكاتب الشهر المحلية على حسب الأحوال.

١٤- وعلى هذا النحو تتحقق فكرة التوحيد على أساس نزع كل ما يتصل بالشهر من أقلام كتاب المحاكم وتركيزه في كنف الهيئة الجديدة، ممثلة في المكتب الرئيسي، ومكاتب الشهر ومأمورياته. وقد استعرضت اللجنة التي تولت إعداد هذا المشروع فكرة جعل هذا التركيز في أقلام كتاب المحاكم الوطنية، وهي جهة القضاء العامة في البلاد، على

أساس أن إشراف القضاء علـى أقـلام الكتـاب، يعتبر ضمانًا من ضمانات الأفراد يحسن الإبقـاء عليه، حتى يتم تطبيق نظام السجلات العينيـة، إلا أنه رؤي أن أعمال الشهر لا تتجانس في طبيعتها مع ما يناط بأقلام الكتاب أصلا، ورؤي كذلك أن الأخذ بنظام السجلات العينية، سيستتبع حتما إنشاء هيئة قائمة بذاتها، على أن المـادة الأولـى مـن المشروع نصت على تبعية الهيئة الجديدة لوزارة العدل، وقد روعِي في هذه التبعية خطر الناحيـة القانونية في أعمال الشهرة اعتبار المكاتب الجديدة نواة للهيئة التي سيعهد إليها بالقيام علـى (نظـام السجلات العينية) ومن المعلوم أن هـذا النظـام يجعل القيد المحرر في السجل (حجية مطلقة فـي مواجهة الكافة) ولذلك يعتبر القيد على نحـو مـا (صورة من صور القضاء يتولاه قاض من القضاة النظاميين).

على أن المشرع وإن سلب اختصاص أقلام الكتاب فيمـا يتعلق بالشهر لم تغفل أحكامه تحقيق إشراف القضـاء علـى

جهات الشهر الجديدة، وذلك حتى قبل إنشاء نظام السجلات العينية وجعلت المواد ٣٦ و٣٧ و٤١ من القضاء مرجعا يلجأ إليه الأفراد للتظلم من قرارات مكاتب الشهر على تفصيل سيأتي ذكره فيما بعد.

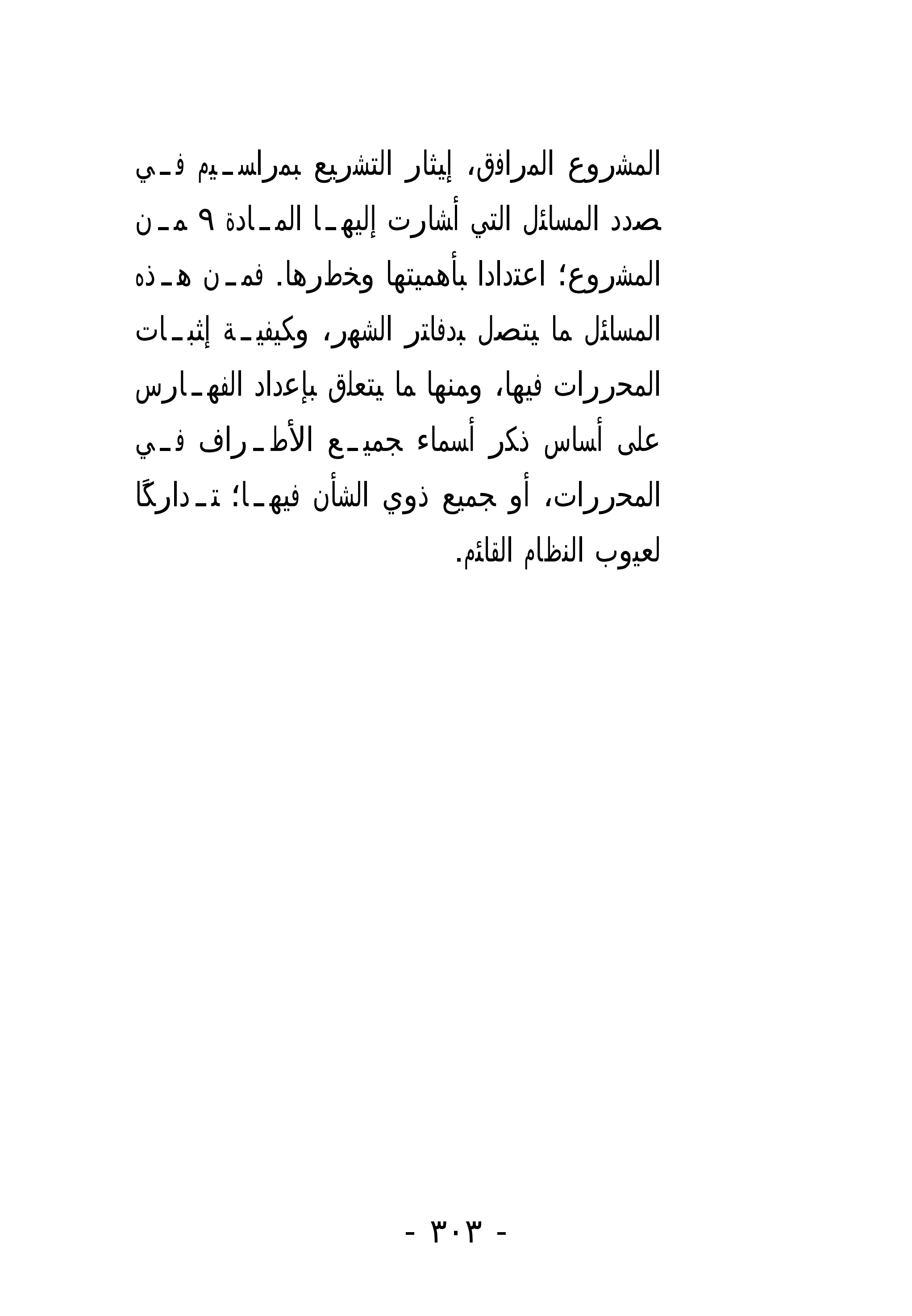
كذلك استعرضت فكره إسناد أعمال الشهر إلى مصلحة المساحة؛ نظرا لقيام هذه المصلحة بشطر منها منذ نيف وعشرين عاما، ولكن لما كانت الناحية القانونية من الشهر هي الغالبة، بل هي الأساسية ومصلحة المساحة بطبيعة وظيفتها مصلحة هندسية، فقد رؤي اطراح هذه الفكرة.

١٥- وفيما يتعلق بالاختصاص، قصرت المادة (٥) اختصاص كل مكتب من المكاتب الجديدة على شهر المحررات المتعلقة بالعقارات، التي تقع في دائرته، وأكدت في فقرتها الثانية عموم هذا الحكم؛ أخذًا بما جرى عليه العمل، فجعلته شاملا للأحوال التي يتناول المحرر فيها عقارات تقع في دوائر اختصاص مكاتب متعددة، فأوجبت شهر المحرر في مكل مكتب من تلك المكاتب، ولم ترتب للشهر الذي يتم في أحدها، أثرا إلا بالنسبة إلى العقارات

التي تقع في دائرتها. وعرضت في فقرتها الرابعة لإعداد الفهارس، وتحرير الشـهادات العقاريـة، وأوجبت في فقرتها الأخيرة بيان قلم التسجيل الذي تولى شهر المحرر في الشهادة التي تُطلَب متـى كان الشهر سابقًا على العمـل بأحكـام القـانون الجديد. وأجملت المادة (٦) أعمال مكاتب الشـهر فذكرت إثبات المحـررات فـي دفـاتر الشـهر والتأشير عليها بما يفيد شهرها، وتصويرها وحفظ أصولها، وموافاة ذوي الشأن والجهات المختصـة بالصور وإعداد الفهارس والتأشـيرات الهامشـية وإعطاء الشهادات العقاريـة وإعطـاء الصـور والترخيص بالاطلاع، وهـو مـا يعـرف فـي الاصطلاح الدارج (بالكشف النظـري). ومنعـت المادة (٧) نقل أصل المحررات التي تم شـهرها، والوثائق والدفاتر المتعلقة بالشهر، من المكاتـب؛ حتى لا تتعرض للتلف أو الفقد. وقد جعل المنـع عاما؛ إمعانًا في تحقيق الغرض المقصـود. وإذا امتنع على المحاكم أن تـأمر بنقـل شـيء مـن

الأوراق المتقدمة بمقتضى هذا النص؛ فلا يحـول ذلك دون انتقالها إلى المكاتب، والاطلاع على أي مستند فيها، أو انتقال الخبراء للاطلاع متى ندبتهم المحكمة لذلك.

١٦- وتختم المادة (٩) نصوص الباب الأول، فتُحيـل إلى مرسوم يصدر بلائحة تنفيذية تشـتمل علـى تنظيم دفاتر الشهر الفهـارس، وعلـى التنظـيم الداخلي لمكاتب الشهر العقـاري والمأموريـات، وسير العمل فيها. والواقع أن هذه المسـائل مـن قَبيل التدابير الإدارية الداخلية، التي يحسن تخويل السلطة التنفيذية حريةَ التصـرف فـي شـأنها. ولم يحل دون اتباع هذا المسـلك عنـد إصـدار القانون المدني، إلا ما استقر في العرف التشريعي من صدور التقنيات وافية في ذاتها، دون أن تُشفع بلوائح التنفيذ. وعندما فصلت أحكام التسجيل مـن القانون المدني؛ أُحِيل القانونـان رقمـا ١٨، ١٩ لسنة ١٩٢٣ في تفاصيل التنظيم الـداخلي إلـى قرارات وزاريـة. إلا أنـه رؤي عنـد إعـداد



المشروع المرافق، إيثار التشريع بمراسيم في صدد المسائل التي أشارت إليها المادة ٩ من المشروع؛ اعتدادا بأهميتها وخطرها. فمن هذه المسائل ما يتصل بدفاتر الشهر، وكيفية إثبات المحررات فيها، ومنها ما يتعلق بإعداد الفهارس على أساس ذكر أسماء جميع الأطراف في المحررات، أو جميع ذوي الشأن فيها؛ تداركًا لعيوب النظام القائم.

الباب الثاني
في المحررات الواجب شهرها

١٧- لم يكن بد عن النظر في إعداد قـانون، بتنظـيم الشهر العقاري من إعادة النظـر فـي القـانونين رقمي ١٨، ١٩ لسنة ١٩٢٣ المعـدلين لأحكـام القانون المدني، فيما يتعلق بالتسجيل على ضـوء ما كشفت عنه تجارب عشرين سنة التي انقضـت على تطبيقه؛ وأخذًا بأسباب التمهيد لإدخال نظـام السجلات العينية، باستكمال وجود الـنقص فـي أحكام القانون القائم، فيمـا يتعلـق بالتصـرفات الواجب شهرها.

١٨- والمادة (١٠) مِن مشروع القانون المرافق مأخوذة عن أحكام المادة الأولى من قانون التسجيل الحالي مع إدخال بعض التعديلات على هـذه الأحكـام أهمها ما يأتي:

أولاً: استبدال كلمة (التصرفات) بكلمة "العقود" لأنها أشمل في مدلولها، فهي تتناول إلـى جانـب العقـود والاتفاقـات

والأعمال القانونية التي تصدر من جانب واحد، فيقع في حكم النص الوقف التصرفات الإدارية التي تتناول حقوقـًا عينيـة عقارية كمراسيم نزع الملكية للمنفعة العامـة، والإذن الـذي تعطيه الحكومة في إحياء الأراضي الموات، وقرارات وزير المالية بتوزيع طرح البحر؛ عملاً بأحكام القـانون رقـم ٤٨ لسنة ١٩٣٣.

ثانيا: حذف من النص عبارة "الصادرة بين الأحياء" حتى يشمل مدلولة التصرفات المضافة إلى ما بعد الموت.

ثالثًا: استبعد من النص الإشارة إلى شهر حقوق الامتيـاز والرهن الرسمي وحق الاختصاص إذا اقتصرت المادة (١٠) على شهر التصرفات التي يكون موضوعها حقًّا من الحقوق العينية الأصلية، ورؤي إفراد نص خاص بـالحقوق العينيـة العقارية التبعية.

ومع أن نص الفقرة الأولى من المادة (١٠) مطلـق فـي حكمه يتناول كل التصرفات التي يكون موضوعها حقا مـن الحقوق العينية الأصلية، إلا أنـه رؤي تخصـيص الوقـف والوصية بالذكر؛ إبرازا لأهميتها وخطرها.

أما الفقرتان الثانية والثالثة من هذه المادة، فهما مطابقتان للفقرتان الثانية والثالثة من المادة الأولى من القانون الحالي، ولم ير إجراء أي تعديل نصوصهما؛ اكتفاء بما استقرت عليه أحكام محكمة النقض والإبرام، من تفسيرٍ لهـذه النصـوص وهذه الأحكام يقضي بأن الحقوق العينية المشار إليها في هذه المادة، لا تنشأ ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول، إلا بالتسجيل، ومن تاريخ هذا التسجيل دون أن يكون لهذا التسـجيل أثـر رجعي، ينسحب إلى تاريخ التصرف نفسه، كما أنها تقضـي بأنه بمجرد انعقاد التصرف الواجب شهره، يكون لمن عقـد التصرف لمصلحته جميع الحقوق التي من شأن هذا التصرف أن يرتبها له، ما عدا انتقال الحق العينـي، فيتراخـى هـذا الانتقال حتى حصول (التسجيل) ففي عقد البيع مثلا <u>لمشتري العقار الحق في تسلمه، وفي الحصول على ريعه وثمراتـه؛ طِبقًا لأحكام هذا العقد، حتى قبل حصول التسجيل. وكـذلك لهذا المشتري الحق في مطالبة البائع بتنفيـذ التزامـه بنقـل الملكية تنفيذًا عينيا، فإذا امتنع أو تأخر؛ جـاز للمشـتري أن يحصل في مواجهته على حكم بإثبات عقد البيع، فيقوم هـذا الحكم مقام العقد المصدق على التوقيع فيه، ويكـون قـابلاً</u>

للتسجيل، كذلك حذفت الفقرة الأخيرة من المادة الأولى من القانون الحالي؛ حيث لم يعد محل لها وحكمها مستفاد من نصوص القانون.

١٩- وتُقابل المادة (١١) الفقرة الأولى من المادة الثانية من قانون التسجيل الحالي. وقد رؤي النص فيها صراحة، على أن حكمها يسري على القسمة العقارية، حتى ولو كان محلها أموالا موروثة، ذلك قطعا لكل شُبهة، وحسما لما ثار حول هذه المسألة من خلاف.

٢٠- وتقابل المادة (١٢) الفقرة الثانية من المادة الثانية من قانون التسجيل الحالي، ولم يكتفِ النص الجديد بإيجاب تسجيل الإيجارات التي تزيد مدتها على تسع سنوات، بل أضاف إليها التصرفات التي ترد على منفعة عقار، دون أن يكون إيجارا؛ كالعارية، وقسمة المهايأة؛ وذلك لقيام العلة في كل، كما أضيف إلى المخالصات التي يجب تسجيلها، متى كانت عن مدة تزيد على ثلاث سنوات الحوالات بالأجرة عن نفس المدة، ولم تكن

هذه الإضافة إلا تأكيـدا لحكـم اسـتنبطه الفقـه والقضاء من أحكام النص الحالي.

كذلك أوجبت هذه المادة إلى جانب تسـجيل الإيجـارات والتصرفات الواردة على منفعة العقار، والمخالصـات عـن الأجرة، والحوالة بها الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك؛ سدا للنقص الملحوظ في القانون الحالي، الـذي نقـص فـي المادة المقابلة على التصرفات، دون الأحكام النهائية المثبتـة لها، مع أنه في المادة الأولى، والفقرة الأولى من المادة الثانية أوجب تسجيل الأحكام المثبتة للتصرفات المنصوص عليهـا فيها وفي صدد (التدليس) لم يرد محل للنص عليه لا بالنسبة إلى التصرفات المقررة للحقوق العينيـة، ولا بالنسـبة إلـى التصرفات المنشئة لهذه الحقوق؛ اكتفاء بتطبيق أحكام القواعد العامة في هذا الشأن.

٢١- وخصصت المادة (١٣) لشهر التصرفات المنشئة للحقوق العينية العقارية التبعية، أو المقـررة لهـا بطريق القيد، وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك. ونص هذه المادة يعالج التحفظ الـوارد في عجز الفقرة الأولى من المـادة الأولـى مـن

قانون التسجيل الحالي، عند قولهـا، وذلـك مـع مراعاة النصوص المعمول بها الآن فـي مـواد الامتيـاز والـرهن العقـاري، والاختصاصـات العقارية "مع جعل الحكم أكثر شـمولاً، فيتنـاول جميع الحقوق العينية التبعية، فيشهر بهذا الطريق الرسمي أو الرهن الحيـازي العقـاري، وحـق الامتياز العقاري، وحق الاختصاص، وقد تنـاول الباب السابع من المشروع المرافق وضع الأحكام الوقتية بالنسبة إلى أصـحاب الحقـوق العينيـة العقارية التبعية، التي لم يكـن القـانون الحـالي يوجب شهرها بطريق القيد.

وتقضي المادة (١٣) بأنه يترتب على عدم القيد أن هـذه الحقوق لا تكون حجة على الغير؛ ذلك أن حق الأولوية وحق التتبع، وهما أهم خصائص الحق العيني لا يتصور استعمالها إلا في مواجهة الغير.

ثم أوجبت المادة المذكورة قيد الأحكام النهائية المثبتة لحق عيني تبعي؛ جريا على ما قضت به المواد التي سبقتها.

ولم تتناول هذه المادة غير التصرفات المنشئة أو المقررة لحقوق العينية العقارية التبعية، أما التصرفات التي تتناولهـا نقل هذه الحقوق أو تغييرها أو زوالها، فطريق شهرها هـو التأشير في هامش قيدها الأصلي، وقد تكفلت بـالنص علـى هذه التصرفات المادة ٢٠ من مشروع القانون المراقب.

٢٢- وأوجبت المادة (١٤) شهر حق الإرث بتسـجيل إشهادات الوراثة الشرعية، أو الأحكـام النهائيـة أو غيرها من المستندات المثبتة لحق الإرث مـع قوائم جرد التركة إذا اشتملت على حقوق عينيـة عقارية.

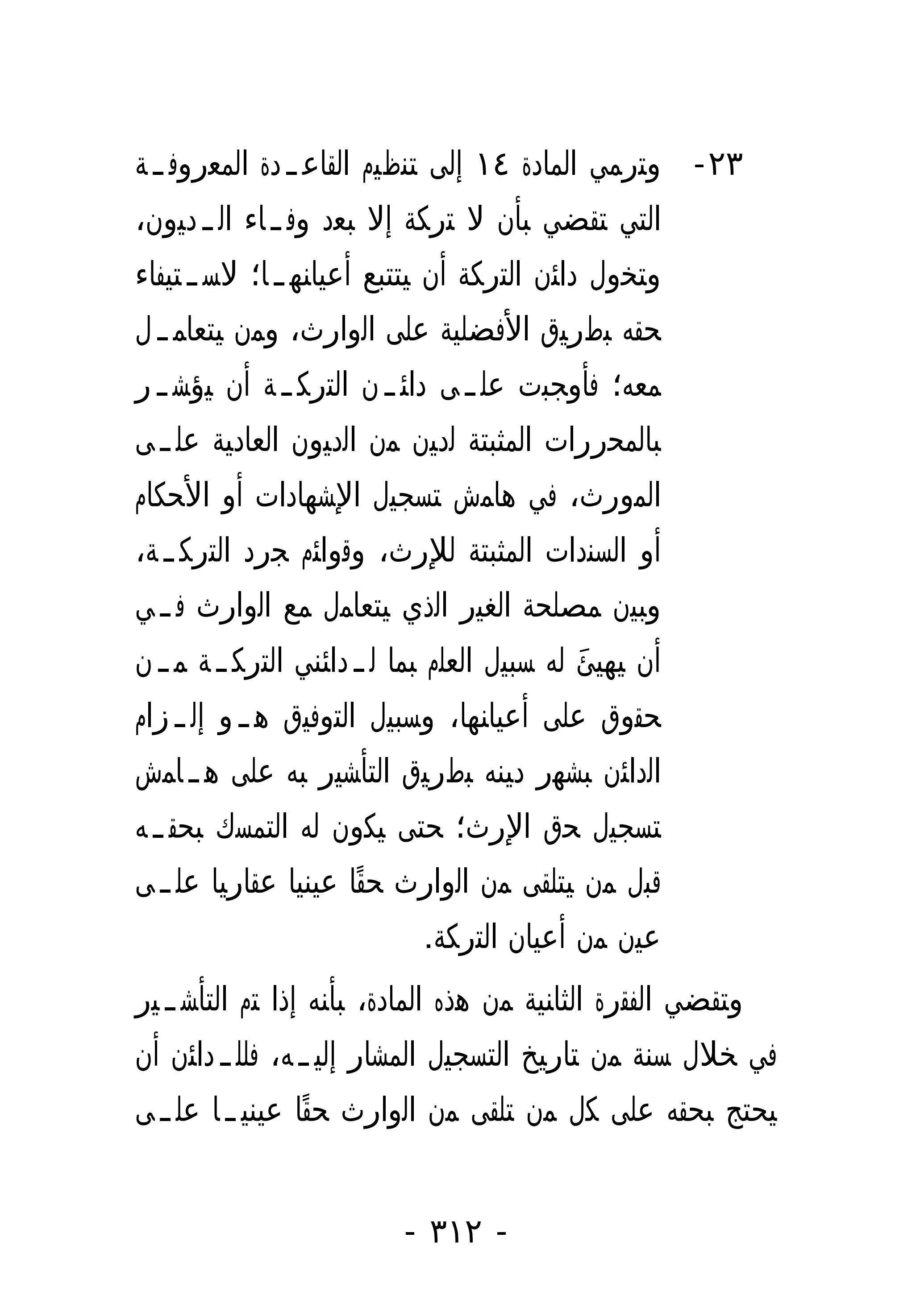
ولعل نص هذه المادة، والمادة التي تليها، أهم ما أتى بـه المشروع المراقب من أحكام جديدة، في صـدد المحـررات الواجب شهرها، ولم يكن بد من اتخاذ هذه الخطوة بـالنص على شهر المحررات المشار إليها في هاتين المادتين؛ تمهيدا وتيسيرا لوضع نظام السجلات العينية، إذا لوحظ فـي شـأن هذه المحررات - أن عدم خضوعها للشهر في الماضي؛ كان سببا من أهم أسباب عدم استقرار الملكية العقارية في البلاد، وإذا كانت أيلولة العقارات إلى الوارث بمقتضى حق الإرث؛

إنما تترتب على مجرد واقعة هي موت المورث، وقيام سبب الإرث لأعلى تصرف من التصرفات القانونية، فلم يكن هناك وجه لجعل انتقال الحق إلى الوارث متوقفًا على شهره، فلا يترتب - إذًا - على نص المادة (١٤) إخلال بالأحكام الواردة في القانون المدني التي تتناول انتقال الحقوق بالميراث، ولكن رؤي إيجاب شهر حق الإرث إذا تصرف الوارث في عقار تلقاه بالميراث واحتاج الأمر إلى شهر هذا التصرف الأخير؛ وذلك ضبطًا لأصل الملكية في التصرفات؛ وتيسيرا لوضع نظام السجلات العينية كما تقدم القول.

ولهذا تقضي المادة (١٣) بأنه إلى أن يتم تسجيل حق الإرث، لا يجوز شهر أي تصرف يصدر من الوارث في حق من الحقوق العينية العقارية. وجدير بالذكر أن التصرف الصادر من الوارث في حق عيني عقاري، تلقاه بمقتضى حق الإرث، تنطبق عليه الأحكام العامة المقررة لنوع هذا التصرف، فإذا باع الوارث عقارا؛ تلقاه بالميراث، فهو يلتزم بمجرد البيع بالالتزامات الشخصية التي يلتزم بها البائع، ومن بينها الالتزام بنقل الملكية إلى المشتري، واتخاذ الإجراءات اللازمة لذلك، ومن بينها شهر حق الإرث.

٢٣- وترمي المادة ١٤ إلى تنظيم القاعدة المعروفة التي تقضي بأن لا تركة إلا بعد وفاء الديون، وتخول دائن التركة أن يتتبع أعيانها؛ لاستيفاء حقه بطريق الأفضلية على الوارث، ومن يتعامل معه؛ فأوجبت على دائن التركة أن يؤشر بالمحررات المثبتة لدين من الديون العادية على المورث، في هامش تسجيل الإشهادات أو الأحكام أو السندات المثبتة للإرث، وقوائم جرد التركة، وبين مصلحة الغير الذي يتعامل مع الوارث في أن يهيئَ له سبيل العلم بما لدائني التركة من حقوق على أعيانها، وسبيل التوفيق هو إلزام الدائن بشهر دينه بطريق التأشير به على هامش تسجيل حق الإرث؛ حتى يكون له التمسك بحقه قبل من يتلقى من الوارث حقًا عينيا عقاريا على عين من أعيان التركة.

وتقضي الفقرة الثانية من هذه المادة، بأنه إذا تم التأشير في خلال سنة من تاريخ التسجيل المشار إليه، فللدائن أن يحتج بحقه على كل من تلقى من الوارث حقًا عينيا على



أعيان التركة، وقام بشهره قبل هذا التأشير، وقد وضع هـذا النص حماية للدائن من التصرفات التي قد يبادر الوارث إلى إجرائها قبل أن يتمكن الدائن من العلم بافتتاح التركة، ومـن التأشير بدينه ومؤدى هذا النص، أن تأشير الدائن بدينه فـي الميعاد المشار إليه، يحفظ له حقه مطلقًا قبل الغيـر، حتـى لو كان هذا الحق قد تلقاه صاحبه، وشهره قبل هذا التأشـير، أما بعد هذا الميعاد، فالعبرة (بأسبقية الشهر) بين الدائن، وبين من يتلقى الحق من الوارث.

ولا يبدأ ميعاد السنة بالنسبة إلى الدائن إلا (مـن تـاريخ شهر حق الإرث) أما إذا لم يشهر حـق الإرث؛ فللـدائن أن ينفذ على أعيان التركة؛ استيفاء لحقه. والمفروض أنها تكون باقية على ملك الوارث؛ إذ لا يجوز شهر أي تصرف صادر منه قبل شهر حق الإرث ذاته.

وللدائن في جميع الأحوال، ولو أغفل التأشير بدينه بعـد استطاعته ذلك – أي: بعد شهر حق الإرث – أن ينفذ علـى أعيان التركة التي تكون باقية على ملك الوارث؛ بمعنى أنـه إذا باع الوارث بعض عقارات التركة، وسجل عقد البيع (بعد تسجيل حق الإرث) ولم يؤشر الدائن بدينه؛ كان لهذا الأخير

الرجوع على عقارات التركة التي لم يتعلق بها حق للغير، وإذا رهن الوارث بعض عقارات التركة وقيد الرهن؛ فللدائن الذي لم يؤشر بدينه أن يرجع على هذا العقار المرهون، ولكن يكون للدائن المرتهن أن يحتج قبله بحق الرهن.

وتيسيرا على الورثة أجازت الفقرة الثانية من المادة ١٤ أن يقصر شهر حق الإرث على جزء من عقارات التركة، فلا يلزم الوارث - إذا ما أراد التصرف في عقار معين من عقارات التركة - بأن يشهر حق الإرث عن العقارات جميعها، بل يجوز تجزئة هذا الشهر، على أن يعتبر الجزء الذي يقع الشهر عنه وحدةً قائمةً بذاتها، تُبنَى على أساسها تصرفات الورثة؛ أي: يفترض أن هذا الجزء هو كل عقارات التركة، فلا يجوز للوارث أن يتصرف فيه إلا بقدر نصيبه في التركة.

٢٤- وتقابل المادة (١٦) المادة ٧ من قانون التسجيل. والنص الجديد مدلوله أشمل من مدلول النص الحالي، فهو من جانب وضع صيغة جامعة لدعاوى الطعن في التصرفات، فأوجب شهر جميع الدعاوى التي يكون الغرض منها الطعن في

التصرف الذي يتضمنه المحرر؛ وجودا أو صحة أو نفاذًا، ومن شأن هذه الصيغة العامة أن يـدخل في مدلولها (دعـاوى عـدم نفـاذ التصـرفات) المعروفة باسم (الدعاوى البوليصية).

ومن جانب آخر، يقضي هذا الـنص بإيجـاب تسـجيل دعاوى الطعن في المحررات الواجبة الشهر، أو التأشير بها، واستبدال عبارة (الواجبة الشهر) بعبارة (الواجبة التسـجيل) الواردة في المادة ٧ من القانون الحالي؛ يجعل النص الجديد شاملاً أيضا لدعاوى الطعن في المحررات التي تشهر بطريق القيد؛ كدعوى شطب الرهن.

ونصت المادة ١٦ على وجوب تسجيل دعـاوى صـحة التعاقد على حقوق عينية عقارية، ولم تنص المـادة ٧ مـن القانون الحالي على هذه الدعاوى، ولكـن محكمـة الـنقض قضت بذلك اجتهادا؛ باعتبارها من دعاوى الاستحقاق. مـآلا لذلك؛ رؤي النص عليها صراحة.

كما أن النص قد استبعد من المحررات الواجب شـهرها دعاوى صحة التوقيع، ويستتبع ذلك عـدم شـهر الأحكـام

الصادرة فيها لما آثاره شهر هذه المحررات مـن إشـكالات عديدة في العمل.

وتقضي الفقرة الأخيرة من هـذه المـادة بـأن التأشـير بالدعاوى المشار إليها في الفقرة السابقة، أو تسجيلها يحصل بعد إعلان صحيفة الدعوى وقيدها بجدول المحكمـة، وهـذا النص يقابل نص المادة ٨ من القانون الحالي.

كذلك يقابل نص المادة (١٧) من المشروع المرفق نـص المادة ١٠ من القانون الحالي ويطابقه مع اشتراط أن يكـون الحكم الذي يؤشر به نهائيا.

٢٥- وتقضي الفقرة الأولى من المادة (١٨) بأنه يترتب على تسجيل الدعاوى المذكورة بالمادة السادسـة عشرة أو التأشير بها أن حق المـدعي إذا تقـرر بحكم مؤشر به طبق القانون، يكون حجة على من رتبت لهم حقوق عينية، ابتداء من تاريخ تسـجيل الدعاوى أو التأشير بها. وهذا النص يطابق نص الفقرة الأولى من المادة ١٢ من القانون الحـالي. وتتناول الفقرة الثانية من هذه المـادة أثـر حـق المدعي بعد شهره على الغير، الذي كسب حقـه

بحسن نية، قبل التأشير بدعوى المدعي، أو تسجيلها. وقد كانت الفقرة الثانية من المادة ١٢ من القانون الحالي تقضي بأن حقوق الغير المكتسبة قبل تسجيل دعوى المدعي، أو التأشير بها تبقى خاضعة للنصوص، والمبادئ السارية وقت اكتسابها، فرؤي من الأنسب أن يتضمن النص الجديد تعريف حسن النية؛ فقرار الغير يعتبر حسن النية إذا كان لا يعلم - ولا يستطيع أن يعلم - بالسبب الذي تستند إليه الدعاوى.

٢٦- وتطابق الفقرة الثانية من المادة (١٩) الخاصة بتسجيل الدعاوى الكيدية أو التأشير بها - حكم المادة ٩ من القانون الحالي.

على أن هذه المادة تضمنت في فقرتها الأولى حكما جديدا، ترتب على نص المادة ١٥ التي أوجبت التأشير بديون التركة. وتقضي هذه الفقرة بأن لكل ذي شأن يطلب من قاضي الأمور المستعجلة محو التأشير المشار إليه في المادة الخامسة عشرة، فيأمر به القاضي إذا كان سند الدين مطعونًا فيه طعنًا جديا. ولم يعطِ حق الالتجاء للقاضي نحو التأشير

لورثة وحدهم، بل لكل ذي شأن، وبهـذا يجـوز أن يطلـب المحو دائن آخر للتركة، أو دائن شخصي للوارث.

أما الفقرة الثانية من هذه المادة، فلم تجعـل حـق طلـب المحو إلا للطرف ذي الشأن في الدعوى.

٢٧- وتطابق المادة ٢٠ المادة ١٣من القانون الحـالي بعد تعديل في صياغتها.

الباب الثالث

في إجراءات الشهر على وجه العموم

٢٨- تواجه نصوص الباب الثالث إجراءات الشهر على وجه العموم، فتبدأ بوضع قاعدة عامة؛ مؤداها أن إجراءات الشهر لا تتم في أية حال، إلا بناء على طلب ذوي الشأن، أو من يقوم مقامهم (المادة ٢١) وتتناول المواد من ٢٢: ٣٣ بيان الإجراءات التي تتبع في شهر المحرر، وتواجه المواد من ٣٤: ٣٧ أحوال التزاحم بين طالبي الشهر. وهذه المواد بشقيها تقرر في أحكام التشريع أوضاعا سبق أن استقر أغلبها في العمل، بحكم الواقع بمقتضى منشورات إدارية.

٢٩- وتمر إجراءات الشهر بمرحلتين: تبدأ الأولى بتقديم طلب إلى المأمورية المختصة، وتنتهي بتأشير هذه المأمورية على مشروع المحرر بصلاحيته للشهر). وتمهد هذه المرحلة للمرحلة الثانية التي يتم فيها شهر المحرر في المكتب

المختص. ففي أول هاتين المرحلتين، يقدم طلب الشهر إلى المأمورية التي يقع العقار في دائرة اختصاصها، ويجب أن يكون موقعا عليه من المتصرف أو المتصرف له في العقود والإشهادات، أو ممن يكون المحرر لصالحه في غير ذلك من المحررات؛ كأوراق الإجراءات وصحف الدعاوى والأحكام (المادة ٢٢) ويجب أن يشتمل الطلب على البيانات الدالة على شخصية كل طرف، وعلى صفات من يقومون مقام غيرهم، ومدى سلطاتهم وعلى البيانات اللازمة والمفيدة في تعيين العقار وعلى موضوع المحرر المراد شهره، وبيان المقابل أو مقدار الدين إن وجد، وعلى البيانات الخاصة بالتكليف إذا كان موضوع المحرر يقتضي تغييرا في دفاتر التكليف، وعلى البيانات الخاصة بأصل حق الملكية أو الحق العيني محل التصرف في العقود والإشهادات، وأحكام صحة التعاقد، وعلى بيان الحقوق العينية المقررة على العقار المتصرف

فيه، وعلى الأخص ارتفاقات الري والصرف. وقد أوجبت المادة (٢٣) ذكر هذه البيانات جميعا فـي الطلب، وذلك فضلا عن البيانات الخاصـة التـي يجب ذكرها في بعض المحررات؛ كقوائم القيد في المحررات التي تشهر بطريق القيد (المـادة ٣١) وكالبيانات المتعلقة بشهر حق الإرث (المادة ٤٩) كما نصت المادة (٢٣) على وجوب تقديم الأوراق المؤيدة للصفات والتكليف، وأصل حق الملكيـة، أو الحق العيني محل التصـرف، وقـد حـرص المشروع على أن تكون البيانات التي نصت عليها هذه المادة أدقّ وأشمل من البيانات التي تشـترط المادة ٣ من القانون رقم ١٨، ١٩ لسـنة ١٩٢٣ توافرها في المحررات للانتفاع من دقتها وشمولها في التمهيد لنظام السجلات العينية. وكـان مـن الأنسب إقرار لهذا التمهيد تعميم الحكم الخـاص بتقديم الأوراق المتعلقة بأصل حق الملكية أو الحق العيني؛ ليتنـاول صـحف الـدعاوى والأوامـر أو الأحكام الصادرة بترتيـب حـق اختصـاص

وتنبيهات نزع الملكية وأحكام مرسى المزاد فـي البيوع الجبرية؛ ليزول بذلك ما يخـامر الملكيـة العقارية من أسباب القلق والاضطراب، من جراء كثرة المنازعات، ودعاوى الاسـتحقاق، إلا أنـه رؤي - للتيسير على الدائنين بوجه خـاص - أن يعدل عن هذا التعميم، على أن تتكفل قواعد التنفيذ العقاري – في المشروع الجديـد لتنقـيح قـانون المرافعات، بوضع علاج لتلك الحالة لتعليق السير في إجراءات البيع على تقديم مباشر لإجـراءات الأوراق المتقدم ذكرها، وفي مثل هذا التكليـف – إن رؤي تقريره. رجوع إلى الوضـع الطبيعـي؛ لأن الدائن الذي يباشـر الإجـراءات، يجـب أن يتحمل عبء إقامة الدليل على تملك مدينة للمـال المنفذ عليه، وكل ما هنالك أن قواعد الإجـراءات ينبغي أن تهيئ له الوقت الكافي لتحصـيل هـذا الدليل.

٣٠- وتعين المادة (٢٤) المحررات التي يجوز قبولهـا في إثبات أصل الملكية، أو الحق العيني فتحصرها

في أربعة أقسام: يشتمل الأول على المحـررات التي سبق شهرها، والثاني على المحررات التـي تتضمن تصرفاتٍ مضافة إلى ما بعد الموت، تمت قبل العمل بأحكام مشروع القانون المرافق، وقـد رؤي قبل هذه المحررات، إذا لم يكن شهرها قبل ذلك واجبا، أما المحررات التي تتضمن مثل هـذا التصرف، وتكون لاحقة على صـدور القـانون، فهي لا ترتب أثرها إلا بعد شهرها (المـادة ١٠) كما أنها لن تقبل لإثبات أصل الملكيـة، إلا بعـد شهرها، ويشتمل القسم الثالث علـى المحـررات التي ثبت تاريخها قبل سنة ١٩٢٤ من غير طريق وجود توقيع أو ختم الإنسان توفي، وهـي كـذلك محررات لم يكن شهرها واجبـا لنقـل الملكيـة أو الحق العيني بين أطرافهـا، ويشـتمل القسـم الأخير على المحررات التي تحمل تاريخًا سـابقًا على سنة ١٩٢٤ إذا كان قد أخذ بها قبل العمـل بأحكام المشروع المرافق في محررات تم شهرها أو نقل التكليف بمقتضاها لمن صدرت لصـالحه،

وتشمل هذه المحررات طبيعة الحال تلك التي قـد ثبت تاريخها قبل سنة ١٩٢٤ بطريق وجود توقيع أو ختم لإنسان توفي، والنص على هـذا النـوع الأخير من المحررات مأخوذ من قرار ١٥ أبريل سنة ١٩٤٤ الذي قضى بعدم قبول العقود العرفية التي لم يثبت تاريخها قبل سـنة ١٩٢٤ لإثبـات أصل الملكية، إلا إذا كانت هذه العقود قد تقـدمت في محررات تم تسجيلها بعد التوسع في أحكامه، بإضافة المحررات الأخرى الواردة في النص.

هذا، ولما كانت هناك عقود تم توثيقها، أو التصديق على توقيعات المتعاقدين فيها، أو صدرت في شأنها أحكام بصحة التعاقد أو التوقيع، تستند في إثبات أصل الملكيـة أو الحـق العيني، إلى محررات تحمل تاريخًا سابقًا على سـنة ١٩٢٤ ولم يتقدم أصحاب الشأن فيها بطلب شهرها؛ فقد وضع حكـم وقتي (المادة ٥٦) ويباح بمقتضاه شهر هذه العقود أو الأحكام استثناء من حكم المادة ٢٤.

٣١- وبعد أن بينت المواد ٢٢، ٢٣، ٢٤ من المشروع كيفية تقديم الطلب، وما يقبل من الأدلة في إثبـات

جانب من هذه البيانات، نصت المادة ٢٥ على إلزام الطالب بإيداع كفالة قدرها مائة قرش عند تقديم الطلب، وقضت بمصادرة الكفالة، واعتبار الطلب (كأن لم يكن) إذا لم يتم شهر المحرر في خلال (سنة) من تاريخ قيد هذا الطلب، أيا كان سبب ذلك. ومن الواضح أن طول هذا الأجل وضآلة المبلغ، يشفعان في إعمال هذا الحكم، ولو لم ينسب إلى ذوي الشأن إهمالٌ أو تقصير، وقضت المادة ٢٦ بإنشاء دفتر بالمأمورية تدون فيه الطلبات على حسب تواريخ وساعات تقديمها، وهذا نظام يستحدثه المشروع؛ لضمان حقوق الأفراد من جهة، ولوضع معيار للترجيح عند تزاحم طالبي الشهر من جهة أخرى، وبدهي أن تعمد المأمورية إلى النظر في الطلب بعد تقديمه، وقد توخى المشروع تبسيط الإجراءات في هذا الصدد فقررت في المادة ٢٨ أن للمأمورية من تلقاء نفسها، أو بناء على طلب صاحب الشأن أن تستوفي البيانات الخاصة بوصف العقار (كتعيين

أبعاد الحدود وما يتاخمها) وأصل الملكية أو الحق العيني، مما يكون قد قـدم إليهـا مـن طلبـات أو مستندات متى كانت لديها أصولها وصـورها، وظاهر أن للمأمورية من باب أولى أن تستعين في استيفاء هذه البيانات بما يكون لديها من مراجـع (كخرائط ودفاتر المساحة) وما إليها.

٣٢- وتتخذ المأمورية قرارها في الطلب؛ وِفْقًا لأحكـام المادة ٢٧ فتعيد للطالب نسخةً منه مؤشرا عليهـا برأيها في قبول إجراء الشهر، أو بيان ما يجب أن يستوفَى، فإذا لم يتقدم الطالب لتسلم هذه النسـخة في خلال ثلاثة أيام من تاريخ التأشـير؛ أرسـلت إليه في المحل المعين في الطلب، بكتاب موصـى عليه مصحوب بإخطار وصول، ويقدم صـاحب الشأن بعد التأشير على الطلب بقبول إجراء الشهر مشـروع المحـرر المـراد شـهره للمأموريـة المختصة، ومعه الصورة التي أشر عليها من هذا الطلب، وتدون المأمورية مشروعاتِ المحـررات في دفتر يعد لذلك على حسب تواريخ وسـاعات

تقديمها، وتؤشر المأمورية على مشروع المحرر (بصلاحيته للشهر) بعد التثبت من مطابقة البيانات الواردة فيه، لبيانات الطلب الخاص به، ثم تُعيده لصاحب الشأن على الوجه الذي تقدمت الإشارة إليه، فيما يتعلق بنسخة الطلب (المادة ٢٩) وكان في الوسع الاكتفاء بأن يتلوه المشروع بعد ذلك، إلا أن ظروف المتعاملين في البلاد تكاد تقطع بضرورة البدء بتقديم الطلب؛ حتى لا تعن الحاجة في الكثرة الغالبة من الأحوال، إلى تعديل مشروعات المحررات بعد صياغتها؛ بسبب نقص البيانات أو عدم دقتها.

٣٣- ومتى تم التأشير على مشروع المحرر (بصلاحيته للشهر) انتهى عمل المأمورية، وكان لصاحب الشأن أن يتقدم به (لمكتب الشهر) المختص (بعد) (توثيقه، وبعد التصديق على توقيعات ذوي الشأن فيه) إن كان من الأوراق العرفية، ويطلب شهره (المادة ٣٠).

٢٧- وتقضي المادة (٣١) بأنه فـي حالـة المحـررات الواجب شهرها بطريق (القيد) يقرن المحرر بقائمة تشتمل على بيانات خاصة، تتعلق بالدائن والمدين والدين، وسـند الدين والعقار محل القيد، كما تشتمل القائمـة فـي حالـة الرهن الحيازي على البيانات الخاصـة بالإيجـار إلـى الراهن، إذا نص عليه في عقد الرهن، وفي إيجاب تقـديم المحرر مع القائمة زيادة في الاستيثاق من صحة البيانات التي تشتمل عليها القائمة.

٣٤- وتنص المادة (٣٢) على إثبات المحررات بأرقام متتابعة في دفتر يعد لذلك بالمكتب، على حسـب تواريخ وساعات تقديمها، وتحيل المادة (٣٣) في التأشير على المحرر، بما يفيد شهره وتصـويره وحفظه، وغير ذلك من إجراءات الشهر إلى أحكام اللائحة التنفيذيـة بـالتنظيم الـداخلي، فقواعـد المشروع تجعل الإجراءات التمهيدية للشهر مـن اختصاص (المأمورية) وتجعل المرحلة النهائيـة من اختصاص مكاتب الشهر. وقد راعـت فـي تقسيم الاختصاص على هذا الوجـه، أن مرحلـة

الإجراءات التمهيدية قد تتطلب كثرة تـردد ذوي الشأن على المأمورية المختصة، وهي في أغلـب الأحيان قريبة من محالّ إقامتهم.

-٣٥ بيد أن إجراءات الشهر قد تنعقد في مرحلتيها، فقد يتزاحم طالبو الشهر، ويبتغي كل منهم أن يتقـدم على الآخرين، وقد تقتضي المأموريـة الطالـب استيفاء بيان لا يرى وجها له (وقد يرفض مكتب الشهر إجراء التأشير الهامشي، وقد يتعدد طـالبو التأشير الهامشي، ويتزاحمـون علـى الأسـبقية) ولذلك أفرد المشروع لهذه الاحتمالات نصـوص المواد من ٣٤ إلى ٣٧، فواجه في المـادة (٣٤) حالة تعدد طلبات الشهر، أو تعـدد مشـروعات المحررات التي تقدم المأمورية في شـأن عقـار واحد، واحتكم في هذه الحالة إلى نظام الأسـبقية المقرر في المادتين ٢٦ و٢٩ فأوجب أن تنقضـي بين إعادة الطلب السابق مؤشرا عليـه بـالقبول والطلب اللاحق مؤشرا عليه بذلك (فترة معادلـة) للفترة التي تقع بين ميعاد تدوين كل منهما، علـى

ألا تتجاوز هذه الفترة (سبعة أيـام)، وأوجـب أن تنقضي بين إعادة مشروع المحرر السابق مؤشرا عليه (بصلاحيته للشهر) وإعادة مشروع المحرر اللاحق مؤشرا عليه بذلك (فترة معادلـة) للفتـرة التي تقع بين ميعاد تـدوين كـل منهمـا علـى، ألا يتجاوز هذه الفترة (خمسـة أيـام)، وقضـى باحتساب الفترات المتقدم ذكرها عند إرسال نسخة الطلب أو مشروع المحرر لصاحب الشأن بالبريد من تاريخ الإرسال. ولا يلحِق هذا الحكم ضـررا بمصلحة من يرسل إليـه الطلـب أو المشـروع المحرر بالبريد؛ لأن الإرسال يفتـرض انقضـاء ثلاثة أيام، دون أن يتقدم صاحب الشأن لتسلم هذا المشروع أو ذلك الطلب (المادة ٢٧ و٢٨). وقـد استرشد المشروع في هذه القواعد بنظـام اتبعتـه مصلحة المساحة؛ لحماية الموظفين مـن ضـغط أصحاب الشأن عن التزاحم، ولتحقيق العدل بـين المتزاحمين؛ وفْقًا لأسبقيتهم، دون نظـر إلـى أي اعتبار آخر. وسيكون من أثر مراعـاة الأسـبقية

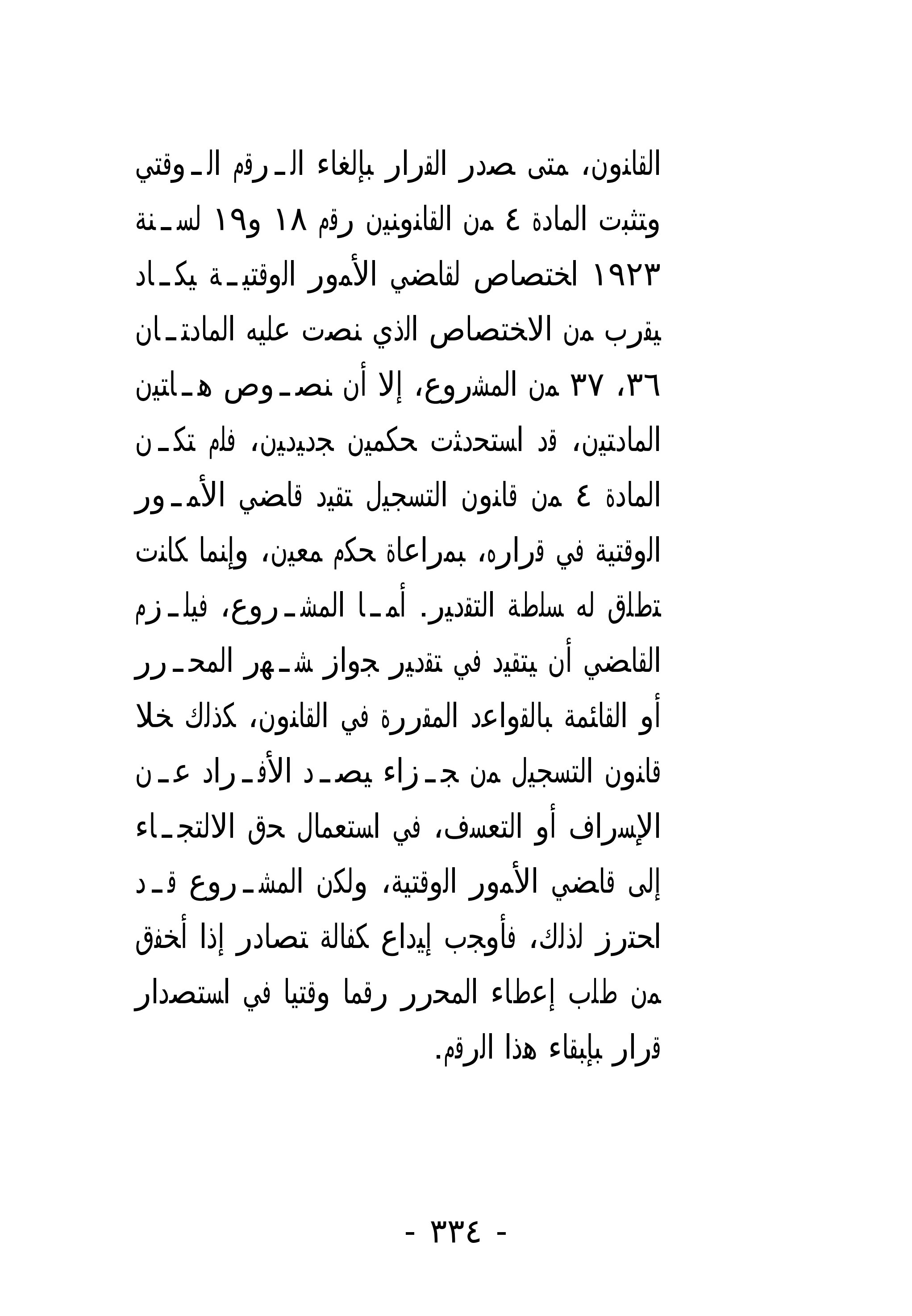
حث الأفراد على المبادرة إلى تقديم الطلبات، أو مشروع المحررات، وقطع السبيل على كل محاولة ترمي إلى استغلال الظروف والمصادفات.

٣٦- وتعالج المادة (٣٤) حالة تعثر الإجراءات الخاصة بالطلب الأسبق؛ بسبب نقص أو عيب في البيانات أو الأوراق المؤيدة فتلزم المأمورية بتكليف صاحب الشأن بتلافي هذا النقص أو العيب بكتاب موصى عليه في خلال أجل لا يجاوز خمسة عشر يوما. فإذا لم يفعل رفع الأمر إلى أمين مكتب الشهر، وللأمين أن يصدر (قرارا مسببا) بسقوط هذا الطلب، أو بوقف الإجراءات الخاصة بالطلبات التالية؛ تبعا لما يتبين من ظروف الطالب. وإذا كانت العدالة تقتضي ضمان تقدم صاحب الطلب الأسبق، فهي تأبى دون شك تحميل أصحاب الطلبات اللاحقة تَبِعة تقصير من تقدمهم؛ ولذلك كان تقرير سقوط الأسبقية جزاء عادلاً في أحوال التقصير. على أن المشروع

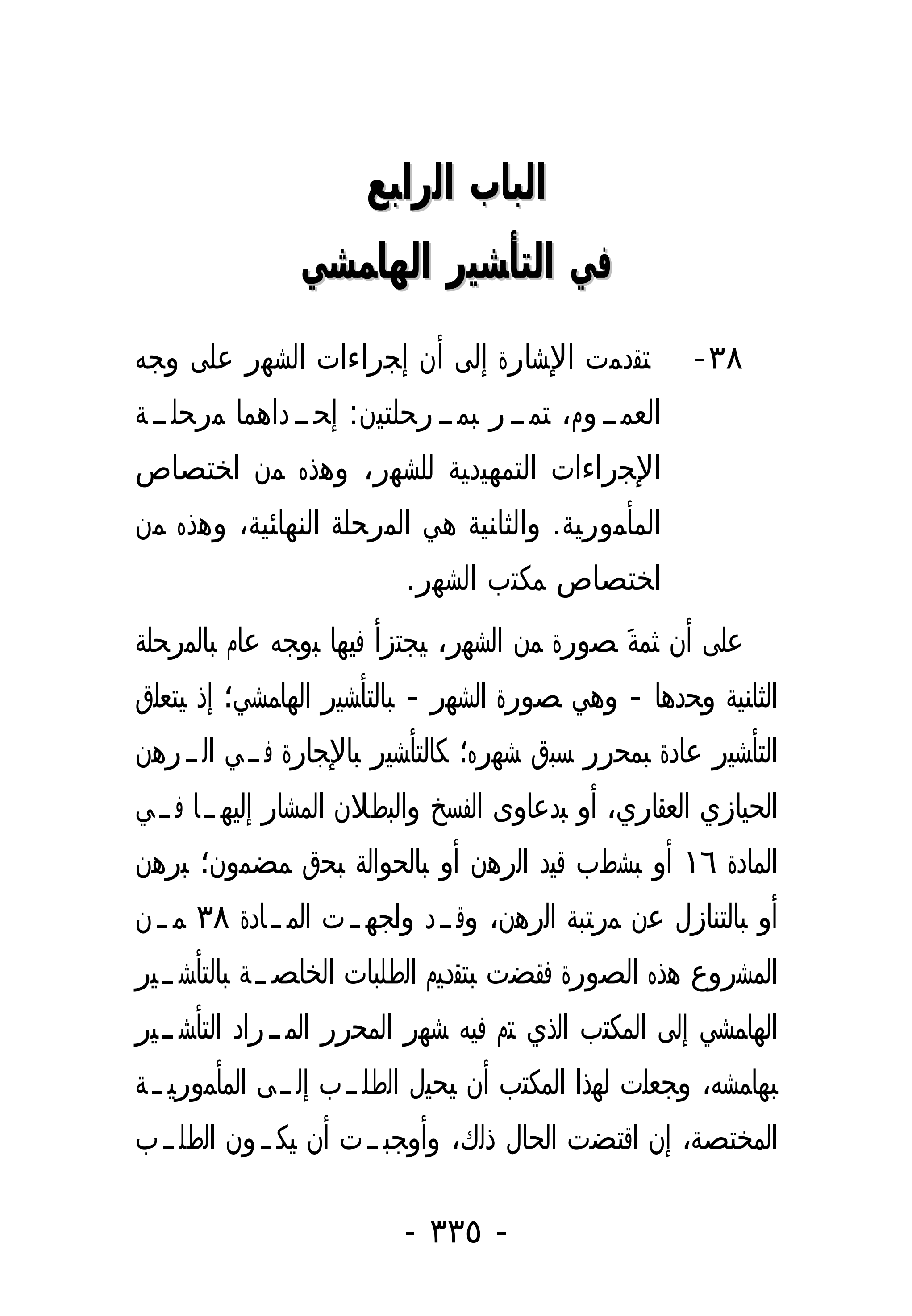
حرص على إحاطة صاحب الطالب الأسبق الذي يصدر قرارا بسقوط أسبقيته، بجميع الضمانات الممكنة، فأتاح له التظلم من قرار الأمين في الحدود المقررة في المادة ٣٥ وكفل له في هذه الحالة الانتفاع من أسبقيته، فنص في الفقرة الأخيرة من المادة ٣٥ على وجوب التقيد بالقواعد المتعلقة بمراعاة المواعيد، في إبلاغ القرار الصادر بسقوط الأسبقية، وفي إعادة الطلبات اللاحقة.

٣٧- ولم يجعلْ المشروع قرارات مأموريات الشهر أو قرارات الأمناء غير قابلة للتعقيب، بل جعل من القضاء مرجعا (للتظلم) من هذه القرارات بطريق غير مباشر؛ ولهذا نصت المادة ٣٥ على أن لمن أشر على طلبه باستيفاء بيان، لا يرى وجها له، ولمن تقرر سقوط أسبقية طلب؛ بسبب ذلك أن يتقدم بالمحرر نفسه، أو بالمحرر مصحوبا بالقائمة على حسب الأحوال، وذلك في خلال عشرة أيام من وقت إبلاغ قرار الاستيفاء،

أو السقوط إليه، ويطلب إلى أمين مكتب الشـهر إعطاء هذا المحرر أو القائمة رقما وقتيا بعد أداء رسم التسجيل، وتوثيق المحرر أو التصديق على التوقيعات فيه، إن كان من المحـررات العرفيـة وبعد إيداع كفالة قدرها ٥٠ % من قيمة الالتـزام الذي يتضمنه المحرر، على ألا يزيد مقدار هـذه الكفالة على (عشرة جنيهات) ويجب أن تبين فـي الطلب الأسباب التي يستند إليها الطالب. وفي هذه الحالة يجب على أمين المكتب أن يعطي المحرر أو القائمة رقما وقتيا في دفتر الشـهر، ودفـاتر الفهارس، وأن يرفع الأمر إلى قاضـي الأمـور الوقتية بالمحكمة الابتدائي، التي يقع المكتب فـي دائرتها. ويصدر القاضي علـى وجـه السـرعة (قرارا غير قابل للطعن) بإلغـاء الـرقم الـوقتي أو إبقائه؛ تبعا لتخلف أو تحقـق الشـروط التـي يتطلب القانون توافرها لشهر المحرر. وتناولـت المادة التفاصيلَ المتعلقة بتنفيـذ قـرار القاضـي وقضت بمصادرة الكفالة المتقـدم ذكرهـا بقـوة



القانون، متى صدر القرار بإلغاء الرقم الوقتي وتثبت المادة ٤ من القانونين رقم ١٨ و١٩ لسنة ١٩٢٣ اختصاص لقاضي الأمور الوقتية يكاد يقرب من الاختصاص الذي نصت عليه المادتان ٣٦، ٣٧ من المشروع، إلا أن نصوص هاتين المادتين، قد استحدثت حكمين جديدين، فلم تكن المادة ٤ من قانون التسجيل تقيد قاضي الأمور الوقتية في قراره، بمراعاة حكم معين، وإنما كانت تطلق له سلطة التقدير. أما المشروع، فيلزم القاضي أن يتقيد في تقدير جواز شهر المحرر أو القائمة بالقواعد المقررة في القانون، كذلك خلا قانون التسجيل من جزاء يصد الأفراد عن الإسراف أو التعسف، في استعمال حق الالتجاء إلى قاضي الأمور الوقتية، ولكن المشروع قد احترز لذلك، فأوجب إيداع كفالة تصادر إذا أخفق من طلب إعطاء المحرر رقما وقتيا في استصدار قرار بإبقاء هذا الرقم.



الباب الرابع
في التأشير الهامشي

٣٨- تقدمت الإشارة إلى أن إجراءات الشهر على وجه العموم، تمر بمرحلتين: إحداهما مرحلة الإجراءات التمهيدية للشهر، وهذه من اختصاص المأمورية. والثانية هي المرحلة النهائية، وهذه من اختصاص مكتب الشهر.

على أن ثمةَ صورة من الشهر، يجتزأ فيها بوجه عام بالمرحلة الثانية وحدها - وهي صورة الشهر - بالتأشير الهامشي؛ إذ يتعلق التأشير عادة بمحرر سبق شهره؛ كالتأشير بالإجارة في الرهن الحيازي العقاري، أو بدعاوى الفسخ والبطلان المشار إليها في المادة ١٦ أو بشطب قيد الرهن أو بالحوالة بحق مضمون؛ برهن أو بالتنازل عن مرتبة الرهن، وقد واجهت المادة ٣٨ من المشروع هذه الصورة فقضت بتقديم الطلبات الخاصة بالتأشير الهامشي إلى المكتب الذي تم فيه شهر المحرر المراد التأشير بهامشه، وجعلت لهذا المكتب أن يحيل الطلب إلى المأمورية المختصة، إن اقتضت الحال ذلك، وأوجبت أن يكون الطلب

مشتملاً على بيانات خاصة، وأحالت كيفية التأشير وحفظ المحررات التي تتم بمقتضاها، إلى اللائحة التنفيذية للتنظيم الداخلي، وسيراعى في هذه الحالة تنظيم الأسبقية بين طلبات التأشير الهامشي عن طريق إعداد دفاتر خاصة، تُدرج فيها هذه الطلبات بأرقام متتابعة؛ فقد يكون لهذه الأسبقية أثرها في أحوال خاصة؛ منها تزاحم المحتالين بحق واحد، أو المتنازل لهم عن مرتبة الرهن الضامن لحق من الحقوق، ولم يكن في التشريع الحالي حكم عام، ينظم التأشير الهامشي في جميع صوره، وإنما وجدت نصوص متناثرة؛ بعضها يتعلق بشطب قيد الرهن، وبعضها يتعلق بأنواع من الدعاوى وبعضها يتعلق بحوالة المضمونة بتأمينات عقارية، ومن المحقق أن في إيراد هذا الحكم سدا لنقص جسيم، وحسما لإشكالات عملية كثيرة.

وقد تناول المشروع في صدد طلبات التأشير الهامشي أحكام التظلم في ثلاثة نصوص: أولها لنقص البيانات التي ينبغي أن يشتمل طلب التأشير الهامشي عليها، ويوجب على الأمين إبلاغ أوجه النقص إلى الطالب، وتعيين أجل لتلافيها، فإذا انقضى هذا الأجل ولم يقُم الطالب بتلافي أوجه النقص؛ حفظ طلبه (المادة ٣٩) وجعل النص الثاني (المادة ٤٠) لمن

حفظ طلبه، أن يطلب إلى أمين مكتب الشـهر فـي خـلال (عشرة أيام) من تاريخ إبلاغ (قرار الحفظ) إليه، رفع الأمر إلى قاضي الأمور الوقتية بالمحكمة الابتدائية التي يقع مكتب الشهر بدائرتها، ويصدر القاضي قراره على وجه السـرعة تبعا لتحقيق أو تخلف الشروط التي يتطلب القانون توافرهـا لإجراء التأشير، وقرار القاضي كما هو الحال في المادة ٣٦ لا يقبل الطعن بأي طريق، ولا يجيز النص الثالـث (المـادة ٤١) إجراء أي تأشير هامشي آخر، بمقتضى طلب لاحـق، من شأنه الإخلال بحق طالب التأشير، إلا بعد انقضاء الميعاد المذكور في المادة ٤٠ أو بعد الفصل في تظلم الطالب علـى الوجه المبين فيها.

ويلاحظ أن هذه الأحكام لم تتناول إلا صـورة الخـلاف الذي يقوم بين طالب التأشير، ومكتب الشهر في شأن اشتمال الطلب على البيانات المطلوبة، بمقتضـى القـانون لإجـراء التأشير، أما المنازعات التي تقوم بين طالبي الشهر بعضـهم والبعض؛ فهي خصومات حقيقية تخضع - من حيث رفعهـا وطرق الطعن في الأحكام الصادرة فيها - إلى القواعد العامة في التقاضي.

الباب الخامس
في أحكام القيد

٣٩- تناول المشروع في هذا الباب الأحكام الموضوعية للقيد، وقد أتت المادة (٤١) بحكم جديد يجعل حق الطعن ببطلان القيد - بسبب إغفال بيان أو أكثر من البيانات المنصوص عليها في المادة ٣١ - متوقفًا على حصول الضرر، ويجعل استعمالَ حق الطعن مقصورا على من وقع عليه الضرر، كما تقضي هذه المادة بأن المحكمة لها - بدلا من أن تحكم ببطلان القيد - أن تُنقص من أثره؛ تبعا لطبيعة الضرر ومداه.

وتقضي المادة (٤٢) بأن أثر القيد مقصور على المبلغ المبين بالقائمة، أو المبلغ المستحق أيهما أقل.

أما المواد ٤٤، ٤٥ و٤٦ من المشروع، فهي تقابل المواد ٥٦٩ و٥٧٠ و٦٩٣ و٦٩٤ و٦٩٥ على التعاقب من القانون المدني وأحكامها مطابقة لها على وجه العموم، إلا أن المادة ٤٥ من المشروع أتت بصيغة عامة عن وجوب تجديد القيد فقضت بأن التجديد لا يكون واجبا إذا انقضى الحق، أو ظهر

العقار، كما أن المادة (٤٦) أضافت حكما خاصا بحالة محـو القيد الخاص بالرهن الحيازي العقاري، وبحقـوق الامتيـاز العقارية، فقضت بأن يكتفَى - لمحو قيـد هـذه الحقـوق - بإقرارات عرفية مصدق عليها، ويسوغ هذا النص أن الحقوق المشار إليها فيه يجوز إنشاؤها بعقود عرفية، فلم يكن هنـاك حاجة لإيجاب التقرير الرسمي في قلم الكتاب لمحـو القيـد الخاص بها، وبينت المادة (٤٦) أثر إلغاء المحو، فقضت بأنه إذا أُلغي المحو؛ عاد للقيد مرتبته الأصلية، ومع ذلك لا يكون للإلغاء أثر رجعي بالنسبة إلى القيد والتسجيلات التي أُجريت في الفترة ما بين المحو وإلغائه، وبذلك وضعت حدا لخـلافٍ كان قائما في هذا الشأن.

وأوجبت المادة (٤٧) قيد حق الامتياز العقاري، ولو كان العقد الذي أُنشِئ مسجلا على أن تكون مرتبته من وقت القيد؛ وذلك تطبيقًا لحكم المادة ١٣ من المشروع، التي قضت بـأن الحقوق العينية التبعية العقارية تُشهر بطريـق (القيـد)، وإذا كان عقد البيع الذي يستند إليه حق الامتياز، مفروضا فيه أن يشهر بطريق التسجيل؛ فقد وردت المادة ٤٧ لبيان أن مرتبة حق الامتياز، إنما تكون من وقت القيد.

الباب السادس
في شهر حق الإرث

٤٠- تنطبق على شهر حق الإرث القواعد الواردة في الباب الثالث الخاص بإجراءات الشهر على وجـه العموم؛ ولذلك نصت المادة (٥٠) الـواردة فـي الباب السادس، على أنه يراعى في شأن الطلـب الخاص بشهر حق الإرث، أحكام ٢٥، ٢٦، ٢٧، ٢٨ من هذا القانون.

كما نصت المادة ٥٢ على أنه يراعى تطبيق أحكام المواد ٣٤، ٣٥، ٣٦، ٣٧، كلما كان لذلك وجه.

على أن نصوص الباب السادس تكفلت بوضـع بعـض أحكام خاصة بشهر حق الإرث، اقتضى النص عليها طبيعـة هذا الحق، واستُمِد بعضها من القانون رقم ١٤٢ لسنة ١٩٤٤ الصادر بفرض رسم أيلولة على التركات، وهذه النصـوص تحل محل بعض النصوص الواردة في الباب الثالث الخاص بإجراءات الشهر على وجه العموم، فالمادة ٤٨ تبين الجهـة التي يقدم إليها طلب الشهر، ومشتملات هذا الطلب، ويقابلها

في الباب الثالث المادتان ٢٢، ٢٣ وهي تحيـل علـى هـذه المادة الأخيرة في بعض أحكامها، والمادة ٥٠ تبين الأوراق التي يجب أن يقرن بها الطلب، وهي تقابل الفقرة الأخيرة من المادة ٢٣، وتحيل هذه المادة على المادة ٢٤ فيمـا يتعلـق بسندات تمليك المورث، ولكنها أضافت أنه إذا تعذر تقـديمها يكتفي بكشوف رسمية من دفاتر التكليف، ابتداء مـن سـنة ١٩٢٣، وتقابل المادة ٥٢ المادتين ٢٩، ٣٠ وهي تحيل على المادتين ٣٢، ٣٣ فيما يتعلق بطريقة إجراء الشهر.

أما المادة (٥٤) فقد قضت بقصر تطبيق المواد المتقدمـة على حقوق الإرث التي تنشأ ابتداء من تاريخ العمل بأحكـام هذا القانون، أما حقوق الإرث السابقة على هذا التاريخ، فلـم يوجب القانون شهرها، ولكنه أجاز هـذا الشـهر، واتبـاع إجراءاته إذا اختار الورثة إجراءه.

الباب السابع
في الأحكام الوقتية

٤١- تقضي المادة (٥٥) من المشروع بأن أحكامه لا تسري على المحررات التي ثبت تاريخها ثبوتًا رسميا قبل أول يناير ١٩٢٤ (وهو تاريخ العمل بأحكام القانونين رقمي ١٨، ١٩ لسنة ١٩٢٣) ولا على الأحكام التي صدرت قبل هذا التاريخ، بل تظل هذه المحررات والأحكام، خاضعة من حيث الآثار التي تترتب عليها لأحكام القوانين التي كانت سارية عليها، وهذا النص يطابق نص المادة ١٤ من القانونين رقمي ١٨ و١٩ لسنة ١٩٢٣ التي قضت بعدم سريان أحكام هذين القانونين على الماضي، واقتضى النص عليه في المشروع ما نصت عليه المادة ٦٠ من إلغاء القانونين المشار إليها.

٤٢- وقضت المادة (٥٧) بأن جميع المحررات التي تم شهرها في جهة من الجهات المختصة؛ وِفْقًا

للقواعد السارية قبل العمل بأحكام هـذا القـانون تكون حجة على الكافة، من وقـت العمـل بهـذه الأحكام، وتتضمن هذه المادة قاعـدتين: الأولـى الاحتفاظ لهذه المحررات بما كان لها من حجـة؛ وفْقًا للقواعد السارية وقت شهرها، والثانية جعـل هذه المحررات حجة على الكافة من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون.

٤٣- وتجيز المادة (٥٨) أن تشهر - بطريق الإيداع- المحررات التي ثبت تاريخُها قبل سنة ١٩٢٤ من غير طريق وجود توقيع أو ختم لإنسـان تُـوفي، وهذا النص يطابق أحكام القرار الصادر فـي ٢٤ من مايو سنة ١٩٢٤ والقـانون رقـم ٣٠ لسـنة ١٩٤٢.

٤٤- وأتت المادة (٥٩) بحكم وقتي روعي فيه التوفيق بين الأحكام الجديدة التي أوجبت شهر حق الرهن الحيازي العقاري، وحقـوق الامتيـاز العقاريـة (بطريق القيد) وبين ضـرورة المحافظـة علـى الحقوق المكتسبة قبل العمل بهذا القانون، فأوجبت

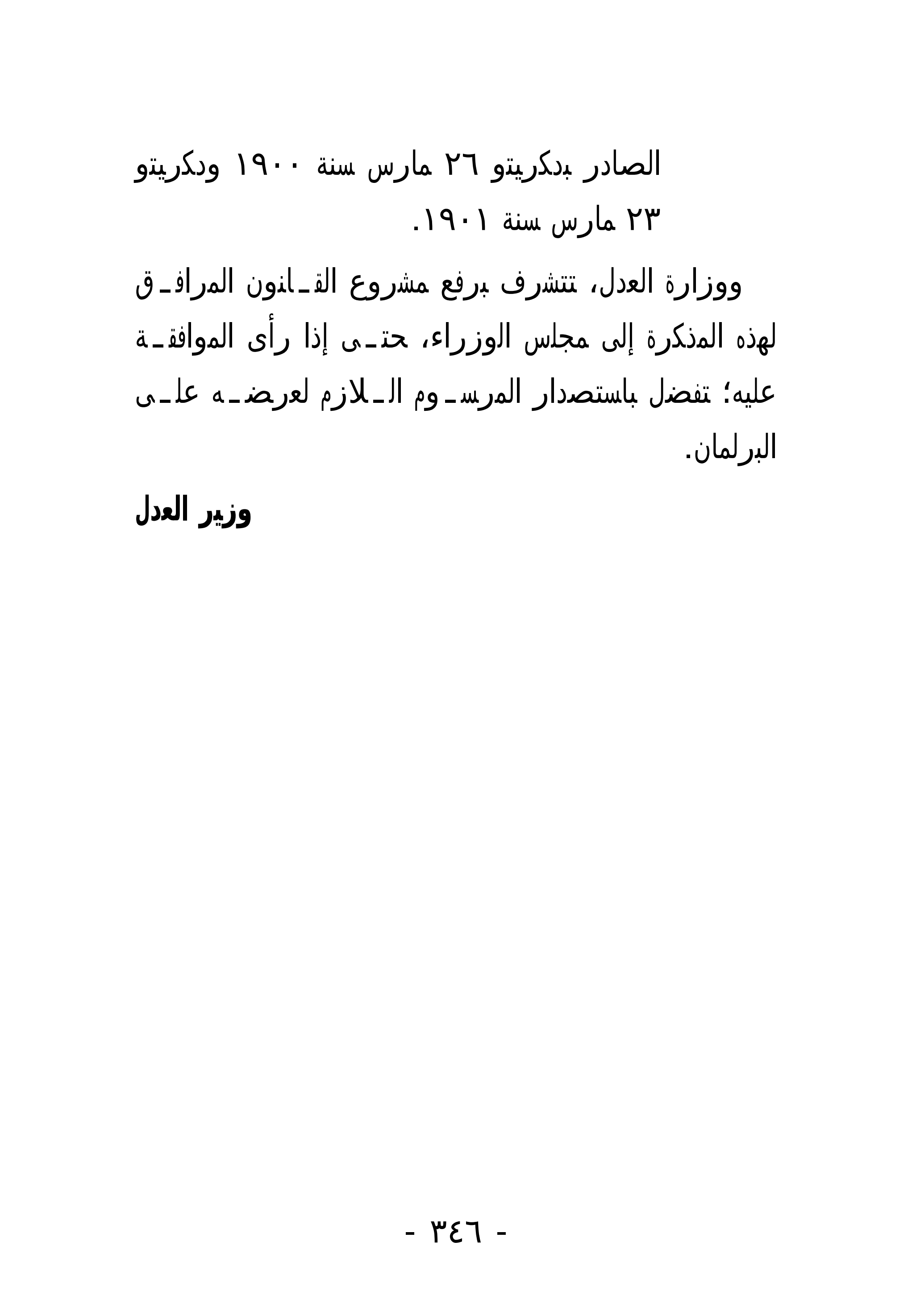
على أصحاب هذه الحقوق أن يقوموا بقيدها فـي خلال عشر سنوات من تـاريخ تسـجيل العقـود المرتبة لها أو في خلال سنة من تاريخ العمل بهذا القانون أي المدتين أطول، ورتبت علـى إجـراء القيد المذكور حفظ مرتبة هذه الحقوق من تـاريخ تسجيل العقود المرتبة لها، فإذا لم يتم القيـد فـي خلال المدة المذكورة؛ لم يكن الحق بعد انقضائها نافذًا بالنسبة إلى الغير.

ورؤي الاكتفاء في إجراء القيد بصورة طِبق الأصل مـن عقد الرهن الحيازي، أو العقد المرتب لحق الامتياز العقاري تستخرج من دفاتر التسجيل، وإذا لم يكن العقد مشتملا علـى جميع البيانات المنصوص عليها فـي المـادة ٣١ الخاصـة بالقيد؛ استكملها صاحب الشأن في قائمة القيد، على أن المادة أوجبت في فقرتها الأخيرة التصديقَ علـى توقيـع صـاحب الشأن في القائمة في جميع الأحوال.

٤٥- ومراعاةً للتنسيق؛ قضت المادة (٦٠) بالاستعاضة عن العبارات المستعملة في القوانين الحالية فـي

شأن مكاتب الشهر، وأمناء هذه المكاتب بالعبارات المستعملة في هذا القانون.

٤٦- وتقضي المادة (٦١) بإلغاء القـانونين رقـم ١٨ و١٩ لسنة ١٩٢٣ وتستمر المواد التـي ألغاهـا القانونان المذكوران ملغاة، وكذلك تقضي بإلغـاء كل نص يخالف أحكـام هـذا القـانون، ومـن النصوص المخالفة التي يلغيها هذا القانون المواد الواردة في الباب الثالث من الكتاب الرابـع مـن القانون المدني للمحـاكم الأهليـة والمـواد ٥٦٦ و٥٦٩ و٥٧٠ و٥٧١ و٥٧٢ و٥٩٦ و٥٩٧ و٥٩٨ و٦٠٠ والفقرة الأخيرة من المـادة ٦٠١ (سابعا) من هذا القانون والمواد الواردة في الباب الثالث من الكتاب الرابع مـن القـانون المـدني للمحاكم المختلطـة والمـواد ٦٩٠ و٦٩٣ و٦٩٤ و٦٩٥ و٧٢٢ و٧٢٣ و٧٢٤ و٧٢٦ والفقـــرة الأخيرة من المادة ٧٢٧ (سابعا) من هذا القـانون والفقرتان ٣ و٤ من المادة ١٤ من قانون الشـفعة



الصادر بدكريتو ٢٦ مارس سنة ١٩٠٠ ودكريتو ٢٣ مارس سنة ١٩٠١.

ووزارة العدل، تتشرف برفع مشروع القـانون المرافـق لهذه المذكرة إلى مجلس الوزراء، حتـى إذا رأى الموافقـة عليه؛ تفضل باستصدار المرسـوم الـلازم لعرضـه علـى البرلمان.

وزير العدل

مشروع مرسوم باللائحة التنفيذية
لقانون تنظيم الشهر العقاري
مذكرة إيضاحية

١- أحالت المادة (٨) من القانون الصادر في شأن تنظيم الشهر العقاري إلى لائحة تنفيذية تصدر بمرسوم، وتشتمل على تنظيم دفاتر الشهر ودفاتر الفهارس، وعلى التنظيم الداخلي لتلك المكاتب والمأموريات الملحقة بها وسير العمل فيها. وتنفيذًا لهذا النص أعد مشروع المرسوم المرافق ووزعت أحكامه بين أبواب خمسة: تناول أولها تكوين مكاتب الشهر ومأمورياته وعرض الثاني لنظام النظر في طلبات الشهر، وأفرد الثالث لكيفية شهر المحررات وتنظيم دفاتر الشهر بوجه خاص وجمع الرابع الأحكام المتعلقة بالفهارس، والاطلاع والشهادات العقارية والصور وتضمن الخامس أحكاما عامة.

٢- وقد عني المشروع في الباب الأول - وهو الخاص بتكوين المكاتب والمأموريـات - بـالنص علـى الإدارات التي يتكون منها المكتب الرئيسـي (م ١) وتدرج الوظائف في مكاتب الشهر ومأمورياتـه (م ٢ و٣) وتخويل وزير العدل سلطة تعيين مفتشـي المكتب الرئيسي، وسائر الموظفين فيه، والأمنـاء وسائر موظفي المكاتب، والمأموريات (م ٤). على أن أهم ما تضمن هذا الباب من أحكـام، هـو مـا واجهته الفقرة الثانية من المادة الأولى من ناحية.

وما نصت عليه المادة (٥) من ناحية أخرى، فيراعى من ناحية أن الفقرة المذكورة جعلت من المركز الرئيسي أمينـا على حفظ ما يسمى (بالصـور الثـواني) مـن المحـررات والفهارس فنوهت في تكوينه بوجود إدارة للمحفوظات تتولى هذا العمل.

وغني عن البيان أن الوثائق التي تقوم هذه الإدارة علـى حفظها، تعتبر مرجعا احتياطيا تظهر قيمته فيما لـو فُقـدت أصول المحررات أو الفهارس من مكاتب الشهر، من جـراء حريق أو غير ذلك من النوازل؛ ولذلك أوجبت الفترة الثالثـة

من المادة الأولى، ترتيب الوثائق وِفْقًا للنظام المقرر لمكاتب الشهر.

ويراعى من ناحية أخرى أن المادة (٥) قضت بأن يؤدي الأمين العام والأمناء، والأمناء المساعدون وسائر الموظفين الفنيين قبل مباشرة أعمال وظائفهم (يمينًا) بأن يقوموا بما يوكل إليهم من عمل بالذمة والصدق؛ نظرا لما تقضيه هذه الأعمال من توخي الدقة والعدل.

٣- ووكل الباب الثاني أمر النظر في طلبات الشهر إلى المأموريات، تعاونها في ذلك أقلام استعلام هندسية تتوفر على الاشتغال بالناحية المساحية في مراجعة طلبات الشهر (م ٦). وتنظم المواد (٧ و٨ و٩) من هذا الباب كيفية توزيع العمل بين المأموريات وأقلام الاستعلام الهندسي، فتجعل المادة (٧) تلقي طلبات الشهر والنظر فيها من الناحية القانونية – كبحث تسلسل الملكية مثلا، أو توافر الرسمية في هبة سافرة أو رهن رسمي – من اختصاص المأمورية وتلزم المأمورية بإحالتها بعد ذلك إلى أقلام الاستعلام الهندسية. وتنص المادة (٨) على

أن هذه الأقلام تتولى مراجعة الطلبات من الناحيـة المساحية، وعلى الأخص فيما يتعلق بمعاينة العقار على الطبيعة؛ للتثبت من موقعه ومسطحه وحدوده، وما يتبع ذلك من تطبيق مستندات التمليك، وتحديد العقار بوضع علامات عند الاقتضاء، وكذلك فيمـا يتعلق بفحص المكلفات لتعيين التكليف الواجب النقل منه، وتوافي أقلام الاستعلام المأموريـات برأيهـا كتابة في هذا الشأن. وتجعل المادة (٩) من المكتب الرئيسي مرجعا للفصل عند اختلاف الـرأي بـين أقلام الاستعلامات والمأموريات، أو مكاتب الشهر.

وما من شك في أن هذا النظام يعفي الأفراد مـن مشـقة التوجه إلى جهات حكومية مختلفة، ويقسم الاختصاص تقسيما منطقيا بين المأموريات، وأقلام الاستعلام الهندسي. ولم يكن ثمةَ مانع من إنشاء أقلام استعلام هندسية، يقتصر اختصاصها على أعمال الشهر، وما يتصل بها إلا أنه رؤي أن تسـتعين المكاتب الجديدة في هذا الشأن بـالأقلام التابعـة لمصـلحة المساحة في المسائل الهندسية وحدها؛ للانتفاع من خبرتهـا الطويلة، والاقتصاد في نفقات الإنشاء؛ ولذلك نصت المـادة

(٦) على تعيين هذه الأقلام بقـرار بصـدر بالاتفـاق بـين وزيري العدل والمالية.

٤- ونصت المادة (١٠) على تزويـد كـل مأموريـة بمجموعة من أحدث طبعة من الخرائط، تبين بهـا العقارات التي شهرت بشأنها محررات ابتداء مـن أول يناير سنة ١٩٢٤ وكذلك العقارات التي قدمت عنها طلبات، ولم يتم شهر المحررات المتعلقة بها، وقضت المادة (١١) بأن يؤشر فيها كـذلك بـرقم شهر المحرر والسنة التي تم فيها إن شهر، وتنظيم الفقرة الأخيرة مـن المـادة (١١) والمـادة (١٢) تفاصيل تتعلق بالمداد الذي يسـتعمل فـي هـذين النوعين من التأشير، وبإشراف المأموريات علـى أقلام الاستعلام الهندسي في هذا الصدد، والتأشـير في الخرائط على هذا الوجه هو الطريـق العملـي لتطبيق القواعد المتعلقة بأسبقية الطلبات المنصوص عليها في قانون تنظيم الشهر العقاري، وهو إجراء له خطرة في التمهيد لنظام السجلات العينية بوجـه

عام، وفي إعداد الفهارس العينية التي تشير إليها المادة (١٣) بوجه خاص.

٥- والواقع أن هذه الفهارس هي وسيلة المأمورية في تبيين مدى تزاحم طلبات الشهر فيما يتعلق بعقار واحد، ولكن هذه الوسيلة لم تُهيأْ للآن، ولا مناص من الاستعاضة عنها على سبيل التوقيت بالتأشير في الخرائط، على أن المادة (١٣) قد تكفلت بإعداد الفهارس العينية بالنسبة إلى المستقبل، فنصت في فقرتها الأولى على تزويد كل مأمورية بصورة فوتوغرافية من دفاتر المساحة الحديثة؛ للرجوع إليها عند النظر في طلبات الشهر، وأوجبت في فقرتها الثانية إعداد فهرس عيني للعقارات لكل ناحية أعيدت مساحتها، كما أوجبت بيان التصرفات التي تطرأ على العقار في هذا الفهرس، بعد إعداد الدفاتر المتقدم ذكرها، وأخيرا أشارت في فقرتها الثالثة إلى ذكر ما يقدم من طلبات الشهر في الفهرس العيني من وقت البدء في إعداد تلك الدفاتر.

ولا يقتصر نفع الفهارس العينية على مسألة التزاحم بين الطلبات، وإنما يجاوزها إلى تدارك عيب يؤخذ على دفاتر المساحة الحديثة في وضعها الحالي، فهذه الدفاتر لا تعبر عن حالة الملكية، إلا في تاريخ المساحة الحديثة في وضعها الحالي، فهذه الدفاتر لا تعبر عن حالة الملكية، إلا في تاريخ إنشائها، ولا تتضمن أي بيان لاحق بعد هذا التاريخ، مع كثرة ما يطرأ على تلك الحالة من جراء التصرفات، وغيرها من أسباب كسب الحقوق العينية، وانتقالها وانقضائها.

ومن المحقق أن وجود الفهرس العيني، سيتيح استكمال دفاتر المساحة الحديثة، وأحكام التطابق بينها وبين الواقع، وبذلك تصبح هذه الدفاتر بعد التثبت من البيانات المدرجة فيها النواة الأولى (للصحف العقارية) في نظام السجل العيني.

٦- وتتعرض المادتان (١٤، ١٥) لسندات الملك، إن كانت سابقة على سنة ١٩٢٤ وأشر بمقتضاها بصلاحية المحرر للشهر، فتوجب (الأولى) تصويرها والاحتفاظ بالصور، وتوجب (الثانية) إعداد فهرس شخصي بأسماء الملاك، فتدرج فيه

هذه المستندات، واستكمالا لعناصر الاسترشاد فـي بحث أصل الملكية في أحوال أخرى؛ أهمها حالـة التثبت من هذا الأصل عند إعداد السجل العيني.

٧- ويفرد المشـروع البـاب الثالـث لكيفيـة شـهر المحررات، وينظم في هذه المناسبة دفاتر الشـهر؛ سواء أكانت ابتداء، أم تأشيريا يتصل بمحـرر تـم شهره من قبل، وهو يعرف في الاصطلاح بالتأشير الهامشي، ففيما يتعلق بالشهر المبتدأ، وهو ما يـتم بتسجيل المحرر كله، أو يفي ببياناتٍ معينة منه تبدأ المادة (١٦) بالنص على إعداد دفتر تُـدرج فيـه المحررات أو القـوائم المقدمـة للشـهر، بأرقـام متتابعة، بحسب أسبقية تقديمها، مع ذكر تاريخ اليوم والساعة، وهذا هو دفتر الشهر، وكان يطلق عليـه من قبل: دفتر العـرائض، ولا ينسـخ مضـمون المحرر في هذا الدفتر، وإنما تُدرج فيه بيانات تعين ذاتيته، ويثبت له قيد رقم متتابع يحفظ له أسـبقيته، ثم يصور المحرر بعد ذلك، ويحتفظ مكتب الشـهر بالأصل، ويسلم الصورة لصاحب الشـأن، وبهـذا

تثبت أسبقية المحرر من الوقت الذي يدرج فيه في دفتر الشهر، وتـتم إجـراءات الشـهر اللاحقـة؛ كالتصوير والحفظ والإثبات في دفاتر الفهارس بعد ذلك.

٨- وتشير الفقرة الثانية من المادة (١٦) إلى وجـوب ترقيم صفحات دفتر الشهر، وتوقيع الأمـين العـام أو من يندبه؛ لذلك وزير العدل على كل ورقة فيـه وتوجب الفقرة الثالثة، وتوقيع الأمـين أو الأمـين المساعد على هذا الدفتر يوميا بعد انتهـاء العمـل والتأشير بذلك. وتحظر الفقرة الرابعة إجـراء أي كشط أو شطب أو تحشير فيه. وتعـرض المـادة (١٧) لكيفية تصحيح ما يقع من أخطاء مادية فـي دفتر الشهر، وتضع المـادة (١٨) نظامـا لتـرقيم المحررات، إن تناول اختصاص مكتب الشهر أكثر من مديرية أو محافظة وتنظم المادة (١٩) إجراءات تقديم المحرر أو قائمة القيد للمكتب ووضع الـرقم المتتابع عليه، وإعداد الصور التي تسلم لصـاحب الشأن أو ترسل لدار المحفوظـات فـي المكتـب

الرئيسي وتحتم المادة (٢٠) على من يتسلم المحرر أو القائمة لإثباته في دفتر الشهر أن يعطـى لمـن قدمه إيصالا يذكر فيه رقم الشهر وتاريخه. وتختم المادة (٢١) تلك السلسلة من النصـوص فتضـع القواعد الخاصة بحفظ أصول المحررات في مكتب الشهر. وقد استمد المشـروع طائفـة مـن هـذه النصوص من الباب الثالث من الكتاب الرابع مـن القانون المدني، ومن التعليمات التي وضعت لأقلام كتاب المحاكم المختلطة في سنة ١٨٧٦ ومن القرار الصادر من وزير العدل في ١٢ يوليو سنة ١٩٢٣ "بخصوص مسك دفاتر التسجيل" واسترشـد فيمـا استحدث فيها من جديد بما جرى عليه العمل، وبما اقتضته القواعد التي قررها قانون تنظـيم الشـهر العقاري.

٩- وفيما يتعلق بالشهر من طريق (التأشير الهامشـي) قضت المادة (٢٢) على إنشاء دفتر بمكتب الشـهر تُدرج فيه الطلبات المتعلقة بهـذا التأشـير بأرقـام متتابعة مع ذكر تاريخ اليوم والساعة، وما تم فـي

شأنها. وقد قصد من إنشاء هذا الدفتر إلى تنظيم الأسبقية بين طلبات التأشير الهامشي على النحو الذي أشارت إليه المذكرة الإيضاحية الخاصة بالقانون الصادر بتنظيم الشهر العقاري، وقد تضمنت المادتان (٢٣، ٢٤) الأحكام المتعلقة بإجراءات التأشير الهامشي، وما يجب أن يذكر فيه من بيانات وكيفية موافاة دار المحفوظات في المكتب الرئيسي بصورة منه.

١٠- ويشتمل الباب الرابع على النصوص الخاصة بالفهارس والاطلاع (الكشف النظري) والشهادات والصور وتفتح المادة (٢٥) هذا الباب فتضع نظاما جديدا للفهارس قوامه إلزام كل مكتب من مكاتب الشهر بإعداد دفاتر هجائية خاصة لكل ناحية أو مدينة تدرج فيها أسماء جميع الأطراف في المحررات أو جميع ذوي الشأن فيها، وهذا النظام يفضل النظام القائم الذي يقصر الفهارس على اسم المتصرف، ولا يوجب ذكر اسم المتصرف له إلا إذا كان العقار قد انتقل إليه محملا بحق

امتيازات رتب المصلحة البائع مثلا (انظر المـادة ٦٣٥/ ٧٦٥ و٧٦٦ مدني) والحق أن النظام الـذي يستحدثه المشرع ييسـر الوقـوف علـى مركـز المتصرف له ولو انتقل إليه الملك أو الحق العينـي خاليا من أي تكليف، وبذلك يستطيع الـدائن قبـل التورط في استصدار أمر بالاختصاص بعقار يعتقد أنه مملوك لمدينة أو في اتخـاذ إجـراءات نـزع الملكية بالنسبة إلى هذا العقار أن يثبت من ملكيـة المدين بالاطلاع على الفهارس، ومن الواضـح أن مثل هذا التيسير يفضي إلى القضاء على كثير مـن دعاوى الاستحقاق، وغيرها من المنازعات العقارية ويشد من أزر الائتمان في البلاد. وهو يعـد خيـر معين على التمهيد لإدخال نظام السجل العيني؛ لأن الفهارس تعتبر عنصرا عظيم في الاستدلال عـن الفصل في أصل الملكية وتنص المادة (٢٦) علـى أعداد صورة أخرى من دفاتر الفهـارس ترسـل سنويا للمكتب الرئيسي، وتحفظ بدار المحفوظـات فيه.

١١- وتضع المواد ٢٧، ٢٨، ٢٩ و٣٠ قواعد في شـأن الاطلاع (الكشـف النظـري) وطلـب الشـهادات العقارية والصور الخطية أو المحررات التـي تـم شهرها، وهذه القواعد تقرر الأوضاع القائمة فـي الوقت الحاضر مع تهذيبها تهذيبا يجعـل الأفـراد أوفر ضمانًا والإجراءات أكثر انضباطًا.

١٢- ويجمع المشروع في الباب الخامس أحكاما عامـة مختلفة فينص في المـادة (٣١) علـى أن مكتـب الشهر يستخرج صورة من كل محرر شهره لإعداد الخطوات التمهيدية (لنظـام السـجلات العينيـة) وصورة لنقل التكليف ترسل للمديرية أو المحافظة لتعديل دفاتر التكليف. ويضع قاعدة تتعلق بمواعيد العمل في المكاتب والمأموريات، فيقضي في المادة (٣٢) بأن تعين هذه المواعيد بقـرار مـن وزيـر العدل، ويمنع تلقي أي طلب من الطلبات المتعلقـة بالشهر أو بالاطلاع أو الشهادات العقارية قبل بـدء تلك المواعيد، أو بعد انقضائها تحقيقًا للمساواة بين الأفراد.

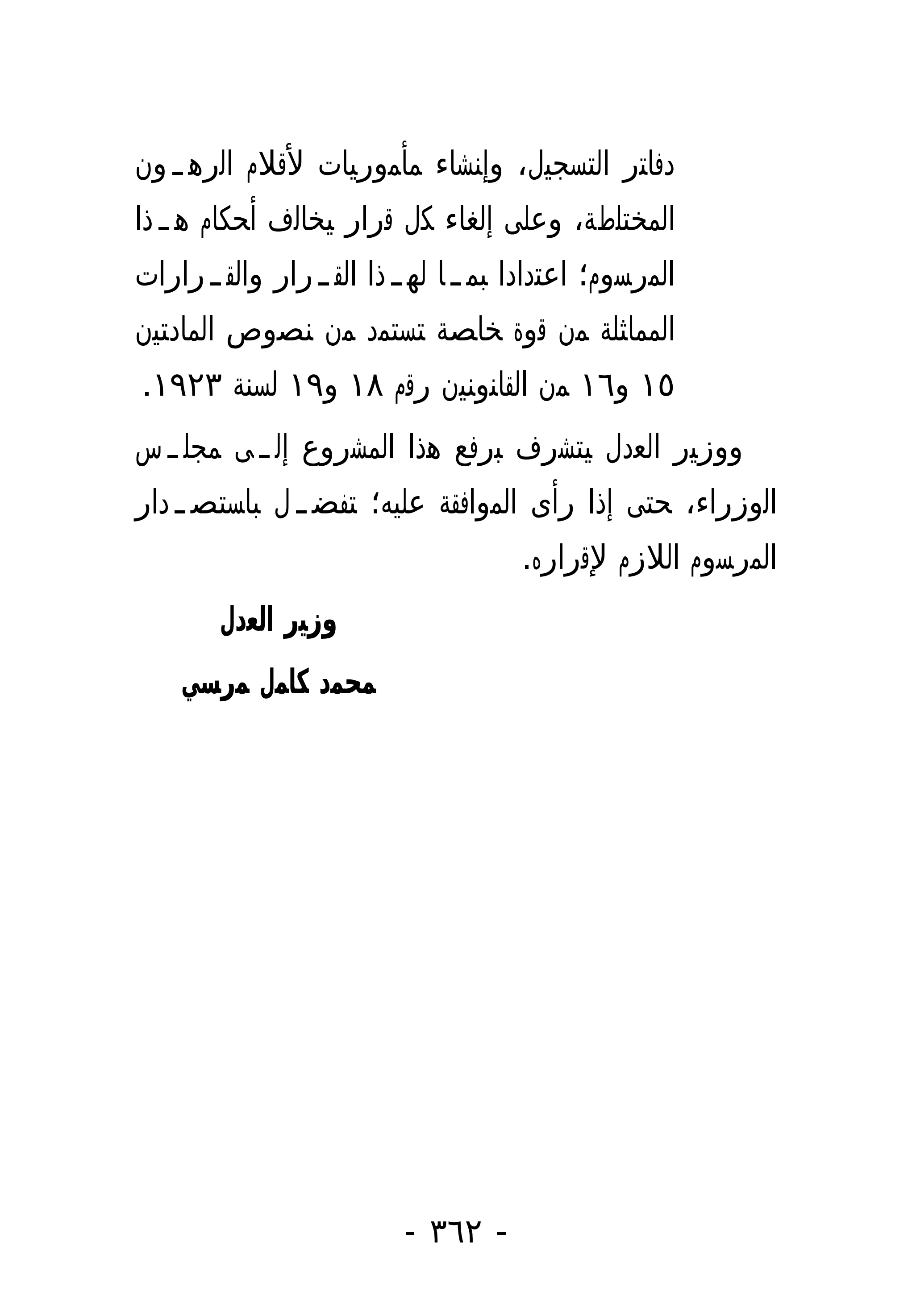
١٣- ويفرد المشروع للتصديق على التوقيعات المـادتين (٣٣ و٣٤) فتضمن الأولى القاعدة العامة في هـذا الشأن ويجعـل للمأموريـات دون المكاتـب – أن تصدق على التوقيعات في المحررات العرفية التي يطلب شهرها، وفـي التـوكيلات وغيرهـا مـن المحررات العرفية التـي يطلـب شـهرها وفـي التوكيلات وغيرها من المحررات المتعلقة بتصرف عقاري. ويورد في الثانية حكما خاصا تستثنيه من القاعدة العامة فيبيح لمصالح الحكومة أن تصـدق على توقيعات موظفيها على المحررات التي يطلب شهرها متى وقع هؤلاء الموظفين بحكم وظـائفهم ويتطلب في هذه الحالـة أن ترسـل المحـررات مباشرة من المصالح ذات الشأن إلى مكاتب الشهر.

١٤- وتنص المادة (٣٥) على تكليف الجهة التي تولـت توثيق المحرر أو التي تولت التصديق على آخـر توقيع فيه إن كان عرفيا بإرساله إداريا إلى مكتـب الشهر المختص لاتخاذ الإجراءات اللازمة لشـهره متى طلب ذلك أصحاب الشأن كتابة. وكـان فـي

الوسع أن يجعل هذا التكليف واجبا بغير طلب؛ نظرا لكثرة العقود التي يصدق على التوقيع فيها وتؤدي عنها رسوم الشهر ومع ذلك يهمل أصحاب الشأن شهرها؛ إلا أنه رؤي البدء بهذا الإجراء تجنبا للطفرة، فإذا درب الموظفون التدريب الكافي وألف الأفراد تلك الحال أمكن بعد ذلك جعل التكليف المتقدم ذكره واجبا يتعين على الموظفين المختصين أداؤه من تلقاء أنفسهم دون طلب.

١٥- وتتعرض المادة (٣٦) لإجراءات الشهر بطريق الإيداع، فتكتفي في الأحوال التي يجيز فيها القانون الشهر بطريق الإيداع - بنسخ صورة مصدق عليها من المحرر على الورق الخاص، وبالاحتفاظ بالأصل في مكتب الشهر واستكمال إجراءات التصوير بعد ذلك، دون أن تتطلب الحصول على التأشير بصلاحية المحرر للشهر من المأمورية المختصة.

١٦- وتنص المادة (٣٧) على إلغاء القرار الصادر من وزير العدل في ١٢ يوليو سنة ١٩٢٣ بخصوص

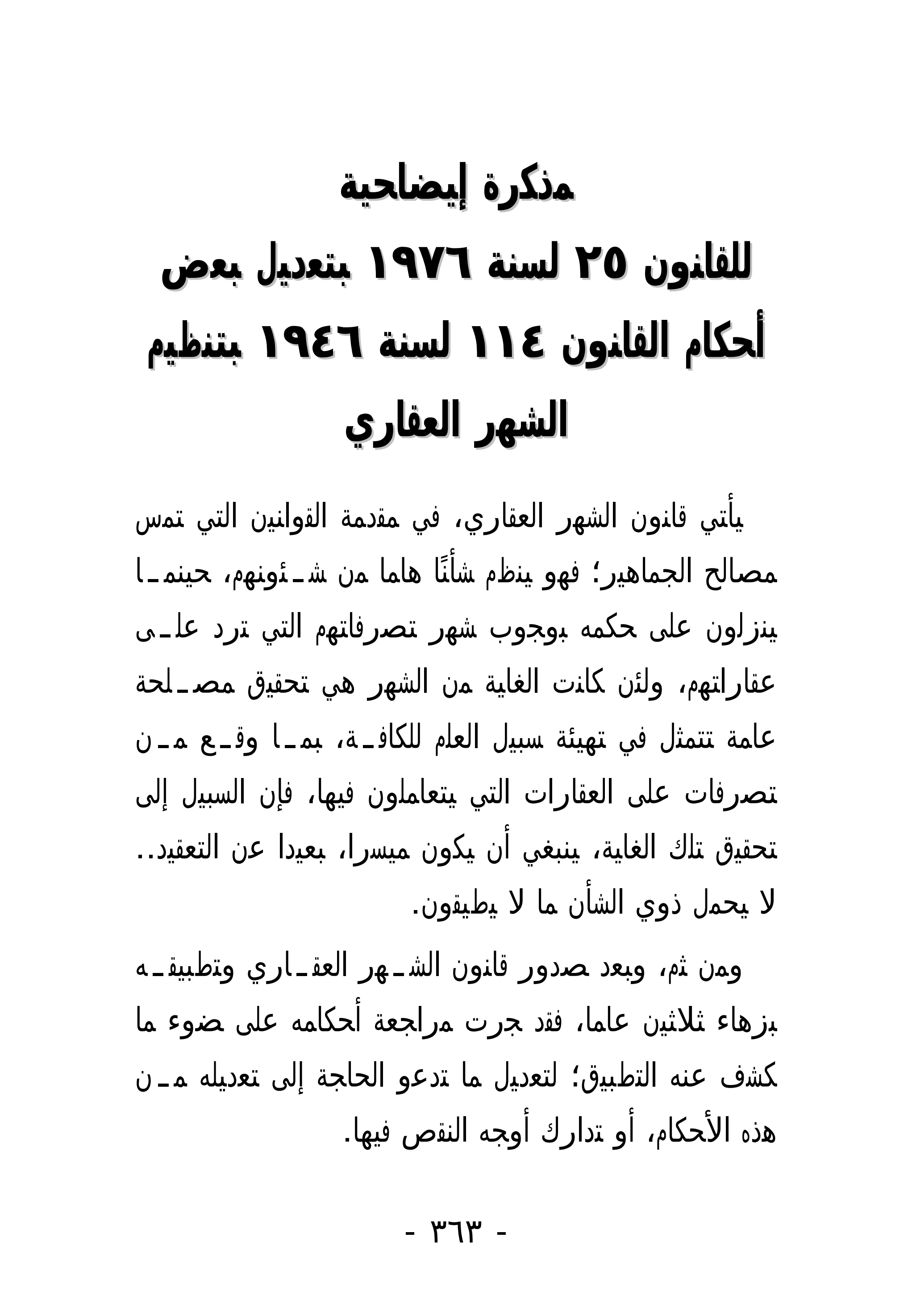


دفاتر التسجيل، وإنشاء مأموريات لأقلام الرهـون المختلطة، وعلى إلغاء كل قرار يخالف أحكام هـذا المرسوم؛ اعتدادا بمـا لهـذا القـرار والقـرارات المماثلة من قوة خاصة تستمد من نصوص المادتين ١٥ و١٦ من القانونين رقم ١٨ و١٩ لسنة ١٩٢٣.

ووزير العدل يتشرف برفع هذا المشروع إلـى مجلـس الوزراء، حتى إذا رأى الموافقة عليه؛ تفضـل باستصـدار المرسوم اللازم لإقراره.

وزير العدل

محمد كامل مرسي



مذكرة إيضاحية
للقانون ٢٥ لسنة ١٩٧٦ بتعديل بعض أحكام القانون ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقاري

يأتي قانون الشهر العقاري، في مقدمة القوانين التي تمس مصالح الجماهير؛ فهو ينظم شأنًا هاما من شـئونهم، حينمـا ينزلون على حكمه بوجوب شهر تصرفاتهم التي ترد علـى عقاراتهم، ولئن كانت الغاية من الشهر هي تحقيق مصـلحة عامة تتمثل في تهيئة سبيل العلم للكافـة، بمـا وقـع مـن تصرفات على العقارات التي يتعاملون فيها، فإن السبيل إلى تحقيق تلك الغاية، ينبغي أن يكون ميسرا، بعيدا عن التعقيد.. لا يحمل ذوي الشأن ما لا يطيقون.

ومن ثم، وبعد صدور قانون الشـهر العقـاري وتطبيقـه بزهاء ثلاثين عاما، فقد جرت مراجعة أحكامه على ضوء ما كشف عنه التطبيق؛ لتعديل ما تدعو الحاجة إلى تعديله مـن هذه الأحكام، أو تدارك أوجه النقص فيها.

وفيما يلي، بيان بالأحكام التي استحدثها المشروع، وتلـك التي تناولها بالتعديل.

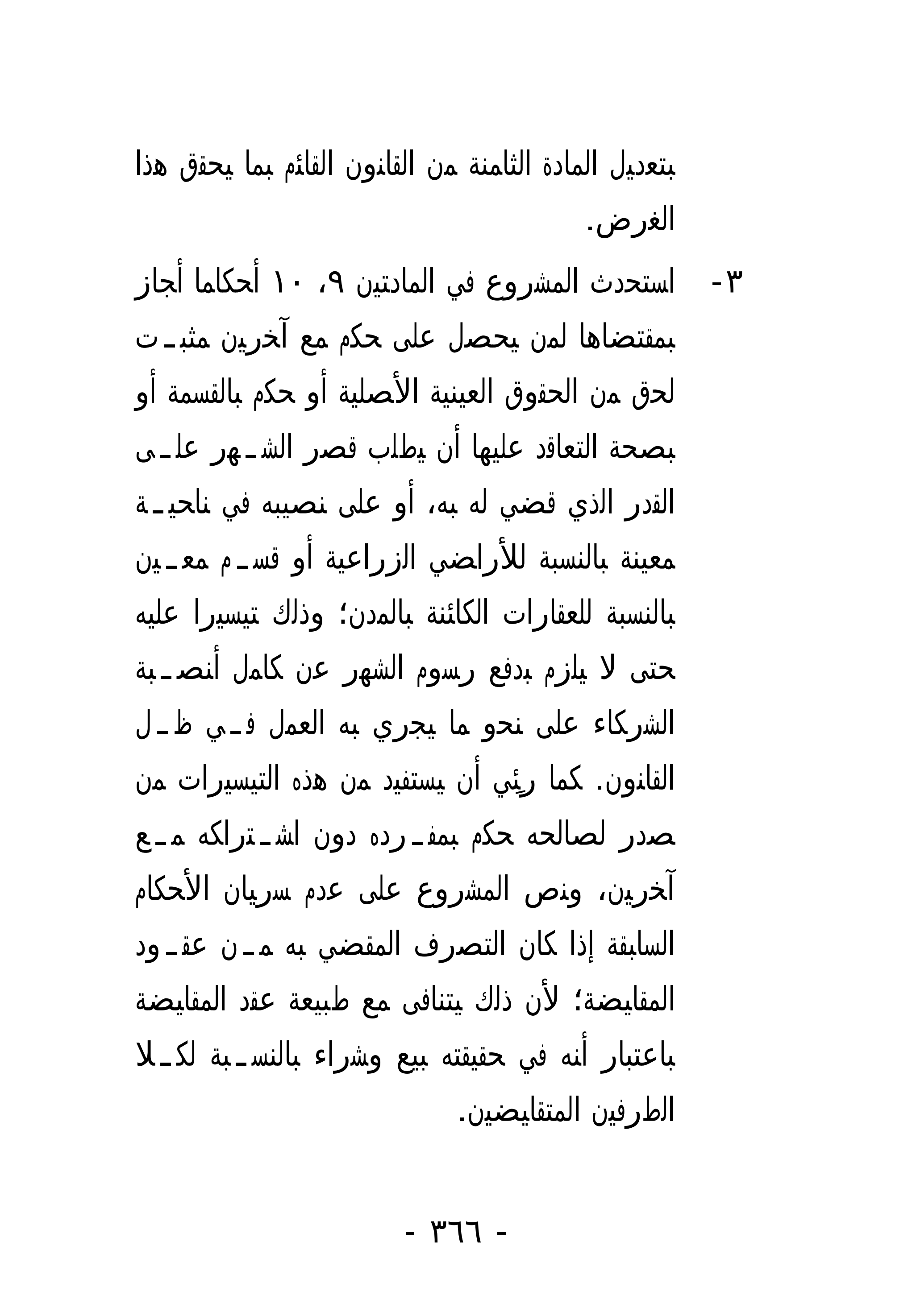
١- أضاف المشروع بندا جديدا برقم (١) إلى المـادة (٦) نص على قيـام مكاتـب الشـهر بمراجعـة المحررات المقدمة للشـهر بعـد التأشـير علـى مشروعاتها بالصلاحية للشـهر مـن المأموريـات المختصة، وقد عاد إلى إضـافة هـذا الحكـم أن (المراجعة الفنية) بالنسبة لطلبات الشهر كانت تـتم في عند تقديمها للشهر مع أن القانون لم يكن ينص على هذه المراجعة في المكاتب، وذلك زيادة فـي الحيطة والحرص على سلامة الحقوق المثبتة فـي تلك المحررات، ولما قد يطرأ من أسـباب مانعـة للشهر بعد التأشير على مشروعاتها من المأموريات بالصلاحية للشهر؛ كصدور قانون بمنع التصرفات أو مضي سنة على تاريخ تقديم طلب الشهر أو عدم استكمال المحرر لجميع توقيعات أصحاب الشـأن فيه، ومن أجل ما تقدم فقد رؤي تقنين مـا جـرى عليه العمل في هذا الشأن، بالنص على قيام مكاتب

الشهر بهذه المراجعة، وقد ترتب على إضافة هـذا البند تعديل أرقام سائر بنود المادة المذكورة.

كما أجاز المشروع في البند (٨) من تلك المادة لمكاتـب الشهر إعطاء صور من مرفقات المحررات التي تم شـهرها في حين أن النص القائم يجيز إعطاء صور المحررات التي شهرت دون مرفقاتها، وقد قصد بهذا التعديل تمكين أصحاب الشأن من الحصول على ما يريدون مـن صـور لمرفقـات المحررات التي تم شهرها بتقدير أنـه، وقـد قـدم أصـل المرفقات، فإنه يغدو من حق أصحاب الشأن الحصول علـى صور لها.

وقد أضاف المشروع فقرة جديدة للمادة (٦) تقرر اعتبار مكاتب الشهر (جهة خبره) فيما يطلب إليهـا دراسـته مـن الجهات القضائية، وذلك بالنسبة إلى الحقوق العينية؛ وذلـك معاونة لتلك الجهات في هذا الشأن باعتبار أن مكاتب الشهر بحكم طبيعة عملها جهة خبرة في هذا المجال.

٢- توفير للمرونة، وأخذًا بما تجري عليه القوانين فقد رؤي أن تصدر اللائحة التنفيذية بقرار من وزيـر العدل، بدلا من قرار من رئيس الجمهورية؛ وذلك



بتعديل المادة الثامنة من القانون القائم بما يحقق هذا الغرض.

٣- استحدث المشروع في المادتين ٩، ١٠ أحكاما أجاز بمقتضاها لمن يحصل على حكم مع آخرين مثبـت لحق من الحقوق العينية الأصلية أو حكم بالقسمة أو بصحة التعاقد عليها أن يطلب قصر الشـهر علـى القدر الذي قضي له به، أو على نصيبه في ناحيـة معينة بالنسبة للأراضي الزراعية أو قسـم معـين بالنسبة للعقارات الكائنة بالمدن؛ وذلك تيسيرا عليه حتى لا يلزم بدفع رسوم الشهر عن كامل أنصـبة الشركاء على نحو ما يجري به العمل فـي ظـل القانون. كما رئي أن يستفيد من هذه التيسيرات من صدر لصالحه حكم بمفـرده دون اشـتراكه مـع آخرين، ونص المشروع على عدم سريان الأحكام السابقة إذا كان التصرف المقضي به مـن عقـود المقايضة؛ لأن ذلك يتنافى مع طبيعة عقد المقايضة باعتبار أنه في حقيقته بيع وشراء بالنسـبة لكـلا الطرفين المتقايضين.

٤- أضاف المشروع فِقرة جديدة للمادة (١٦) من القانون القائم تنص على أن يتم التأشير بالنسبة للأحكام الواجب تسجيلها عقب تسجيل هذه الأحكام، ومؤدى ذلك أنه لا يغني التأشير المشار إليه في الفقرة الأولى من المادة (١٦) عن وجوب تسجيل الأحكام النهائية المشار إليها عملا بالمادتين ٩، ١٠ من القانون؛ وذلك حتى ينتج التسجيل آثاره القانونية في شأن نقل الملكية فيما بين المتعاقدين وبالنسبة للغير؛ إذ يقتصر أثر التأشير عند إجرائه؛ وِفْقًا للمادة (١٧) من القانون على إحداث الأثر الرجعي للاحتجاج بالحق الصادر به الحكم إلى تاريخ شهر عريضة الدعوى؛ ولذلك فإنه يتعين عند تقديم هذه الأحكام للتأشير بمقتضاها على النحو سالف الإيضاح - ضرورةُ أن تكون تلك الأحكام قد سبق شهرها بطريق التسجيل؛ عملا بأحكام المادتين ٩، ١٠ سالفتي الذكر.

٥- أثبت الواقع العملي أن كثيرا من أصحاب الشأن في دعاوى صحة التعاقد يكتفون بتسجيل الصحيفة،

ولا يقومون بتسجيل الحكم والتأشـير بعـد ذلـك؛ اعتمادا منهم على أن تسجيله والتأشير به جائز في أي وقت، وأنهم لن يضاروا بسبب هذا التراخـي؛ لأن التأشير بالحكم بعد تسجيله سوف يرجع أثـره إلى وقت تسجيل صحيفة الدعوى، وهو أمـر أدى إلى اضطراب المعاملات، وعدم استقرارها؛ ولـذا فقد رؤي التدخل لوضع حد زمني لا يجوز بعـده لصاحب الشأن أن يستفيد من الأثر الرجعي؛ ولهذا فقد استحدث المشروع حكما يقضي بعدم سـريان الأثر الرجعي الذي تقرره الفقرة الأولى من المـادة ١٧ من القانون القائم على الأحكام التي يتم التأشير بها بعد مضي خمس سنوات من تاريخ صيرورتها نهائية، أو من تاريخ العمل بهذا الحكم المسـتحدث أيهما أطول.

٦- تمكينًا لأصحاب الشأن الذين يقدمون طلبات الشهر بأنفسهم من التعرف على البيانات اللازمة، ومـا يجب تقديمه من مستندات، ومعاونةً لهم في إنجـاز ما يطلب منهم، نص المشروع فـي المـادة (٢١)

على تقديم طلبات الشهر للمأمورية، النموذج الـذي يعد لذلك، ويصدر به قرار من وزير العدل، وحدد رسما ضئيلاً مقابل النموذج، مما لا يتجاوز مائتين وخمسين مليما؛ حتى لا يرهق أصـحاب الشـأن، وجعل تقديم طلب الشهر على هذا النموذج جوازيا.

٧- رؤي النص في البند سادسا من المادة (٢٢) مـن القانون القائم على بيان أصل الملكيـة، أو الحـق العيني محل التصرف بالنسـبة لأحكـام القسـمة وتثبيت الملكية إذا بنيت على الإقرار بأصل الحق، أو على التسليم للمدعي بطلباته، وأحكـام توثيـق الصلح بين الخصوم، أو إثبات ما اتفقوا عليه فـي محضر الجلسة؛ وذلك تقنينًا لما جرى عليه العمـل من بحث أصل الملكية أو الحـق العينـي محـل التصرف بالنسبة لهذه الأحكام؛ قياسا على أحكـام صحة التعاقد المنصوص عليها صراحة في النص القائم، باعتبار أن المحاكم لا تبحث أصل الملكيـة أو الحق العيني في هذا النوع من الأحكام كما قصد بهذا الحكم المستحدث القضـاء علـى محـاولات

عصابات اغتصاب العقارات للاستيلاء على أملاك الغير دون وجه مشروع كما استلزمت المادة بحث ملكية المدين بالنسبة لأوامر الاختصاص؛ اسـتنادا إلى ما توجبه المادة ١٠٨٨ من القانون المدن مـن أن يكون العقار محل الاختصاص مملوكًا للمـدين وقت القيد؛ ولأن مستندات ملكية المدين للعقار قـد لا تعرض على القاضي الآمر.

٨- أضاف المشروع فقرة جديدة إلى المادة (٢٣) يكون بمقتضاها لمصلحة الشهر العقاري المفاضلةُ بـين المحررات، والاعتداد بالمحرر الصادر من صاحب الحق الحقيقي دون المحرر الصادر من غيره، ولو كان مشهرا؛ ذلك أنه لا يكفي في نظـام التسـجيل الشخصي أن يكون المحرر مشهرا، حتـى ينتقـل الحق الوارد به، وإنمـا يجـب كـذلك أن يكـون التصرف صادرا من صاحب الحق؛ إذ إن (الإشهار لا يصحح التصرف الباطل) وقـد اسـتهدف هـذا التعديل حماية الملاك وغيرهم من أصحاب الحقوق العينية بعدما ثبت أن بعض عصـابات اغتصـاب

الأراضي قد توصلت إلى شهر المحررات بـالرغم من صدورها من غير مالك أو صاحب حق عـن طريق الشهر المؤقت أو غير ذلك من الطرق كمـا أن بعض المحررات شهرت خطأ؛ إذ إن السجلات في ظل نظام الشهر الحالي لا توصل أحيانًـا إلـى معرفة صاحب الحق الحقيقـي، وتصـحيحا لهـذه الأوضاع، والتزاما بالمبادئ المتقدمة فقـد جـرى العمل بمصلحة الشهر العقاري – بناء على ما أفتى به مجلس الدولة – (على عدم الاعتداد في بحـث أصل الملكيـة أو الحقـوق العينيـة بـالمحررات المشهرة، إذا كانت تتعارض مع مستندات المالـك الحقيقي أو صاحب الحق).

٩- تمكينًا لأصحاب الشأن من التصرف في العقـارات المملوكة لهم أو إشهار ملكيتهم لها وسائر حقـوقهم العينية عليها استحدث المشروع مادة جديدة بـرقم (٢٣) مكرر تعالج الحالات التي لا يكون فيها أصل الملكية أو الحق العيني؛ مستندا إلى أحد المحررات المبينة في المادة (٢٣) كما لو تعـذر تقـديم هـذه

المحررات أو كانت غير موجودة أصـلا وطلـب أصحاب الشأن إسناد حقوقهم إلى وضع اليد المـدة الطويلة المكسب للملكية، فنص الحكم المسـتحدث على تحرير (محضر تحقيق في الطبيعة) يباشـره رئيس المأمورية المختصة؛ لإثبـات وضـع يـد الطالب أو سلفه مدة خمس عشرة سنة سابقة علـى تاريخ تقديم الطلب، وحماية الحقوق الغير، وحتـى تحاط الكافة علما بمحضر التحقيق فقد رئي الـنص على النشر عن التحقيق، ونتيجته خلال مدة معينة؛ وذلك وِفْقًا للإجراءات والمواعيد التي تبينها اللائحة التنفيذية.

وغني عن البيان أن وضع اليد المعنى في الـنص هـو (وضع اليد الهادئ الظاهر المستمر وبنية التملـك) وطِبقًـا للشروط والأحكام التي بينها القانون المدني.

وتعزيزا لمحضر تحقيق وضع اليد سالف الذكر، فقد نص على ضرورة (تقديم كشوف رسمية تثبت ورود العقار فـي تكليف الطالب أو سلفه مدة خمس عشرة سنة سابقة، وحتـى وقت تقديم الطلب) – وعلة اشتراط هذا الحكم هو ما ينطوي

عليه ذلك من قرينة بقاء العقار في تكليف الطالب أو سلفه، حتى تاريخ تقديم الطلب، وأنه لم ينتقل إلى تكليف غيره.

وبالنسبة إلى العقارات الكائنة بمساكن القرى التي لا تخضع لضريبة العقارات المبينة، فقد رأى المشروع أن يكتفي في شأنها (بتحرير محضر تحقيق في الطبيعة) يؤكد وضع يد الطالب أو سلفه مدى خمس عشرة سنة سابقة على الطلب؛ ذلك أن هذه العقارات غير مقيدة في دفاتر التكليف ولا يحتفظ بمستندات ملكيتها، وإن احتفظوا بها؛ فلا يقومون بشهرها، فضلا عن أن هذه العقارات ليس لها خرائط تحددها.

وقد رؤي ضمانًا لسلامة البحث في هذه الحالات أن يسند أمره إلى (لجنة تعقد بمكتب الشهر) المختص برئاسة أمين المكتب، وعضوية أقدم اثنين من الأمناء المساعدين والأعضاء الفنيين بالمكتب، وتصدر اللجنة قرارها بعد اطلاعها على محضر التحقيق وسائر الأوراق بقبول الطلب أو رفضه، مع وجوب أن يكون (قرارها هذا مسببا) في جميع الأحوال.

وتشجيعا لأصحاب الشأن إلى سلوك هذا السـبيل الـذي يغنيهم عن الالتجاء إلى القضاء جعل الرسم الذي يؤدي فـي هذه الحالة بواقع ١ % (واحد في المائة) من قيمـة العقـار موضوع الطلب. وقد روعي في تقدير هذا الرسم النزول به إلى أدنى حد ممكن بحيث يقل عن أي رسم نسـبي يسـتحق على الدعاوى التي تُقام أمام المحاكم في هذا الشأن علـى أن تقدير الرسم على هذا النحو لا يعفِي أصـحاب الشـأن مـن التزامهم بسداد ما يستحق من مصروفات؛ كمصاريف النشر والانتقال.

وغني عن البيان أنه يتبع في تقدير الرسم سـالف الـذكر القواعد المقررة بالقانون رقم ٧٠ لسنة ١٩٦٤ برسوم التوثيق والشهر.

وقد استثنى المشروع من حكم هـذه المـادة، العقـاراتِ المنصوص عليها في المادة ٩٧٠ من القانون المدني، والتي لا يجوز تملكها بالتقادم، وهي العقـارات المملوكـة للدولـة أو الأشخاص الاعتبارية العامـة أو الوحـدات الاقتصـادية التابعة للمؤسسات والهيئات العامة وشركات القطـاع العـام التابعة لأيهما، والأوقاف الخيرية، وكذلك بالنسـبة لحقـوق

الإرث. إذا لا تُكتسب بالتقادم، إلا إذا دامت حيازاتها مدة ٣٣ سنة كما لم ير المشرع أن يمد الأحكام التي استحدثها هذا النص إلى العقارات والحقوق التي تكون محلاً لمحررات مشهرة؛ باعتبار أن مثل هذه العقارات والحقوق لها أصحابها المعروفون، ومن ثم رئي أن يترك بحث اكتسابها بالتقادم إلى القضاء.

وبالنسبة للأراضي الفضاء، فقد رئي ألا يشملها كذلك حكم هذا النص المستحدث؛ إذ إنها لا ترد عادة في دفاتر المكلفات، ولأنها كانت مرتعا خصبا لعصابات اغتصاب العقارات؛ لسهولة إثبات وضع اليد عليها عن طريق الشهود في غفلة من أصحابها، فلا يسوغ قياسها على العقارات الكائنة بمساكن القرى المعفاة من ضريبة العقارات المبينة والتي لم يعد لها دفاتر تكليف؛ إذ يضع كل مالك في القرية عادة يده على مسكنه (حيازة).

١٠- وقد رأى المشروع جعل الرسم يؤدي عند تقديم طلب الشهر مائتا قرش بدلا من مائة قرش كما هو مقرر حاليا؛ وذلك حتى يتناسب الرسم مع ارتفاع تكاليف الخدمات التي تؤديها مصلحة الشهر

العقاري والتوثيق، وقد اقتضى ذلك تعديل الفقـرة الأولى من المادة ٢٤ من القانون بما يحقـق هـذا الغرض.

١١- استحدث المشروع مادة رقم (٢٧) مكـرر تجيـز لصاحب الشأن أن يستصدر من قاضـي الأمـور الوقتية أمرا علـى عريضـة يـرخص لموظـف المختص بدخول العقار لمعاينته والحصـول علـى البيانات اللازمة لإجراءات الشهر؛ وذلك للتغلـب على الاعتراض على دخول الموظف ذلك العقار.

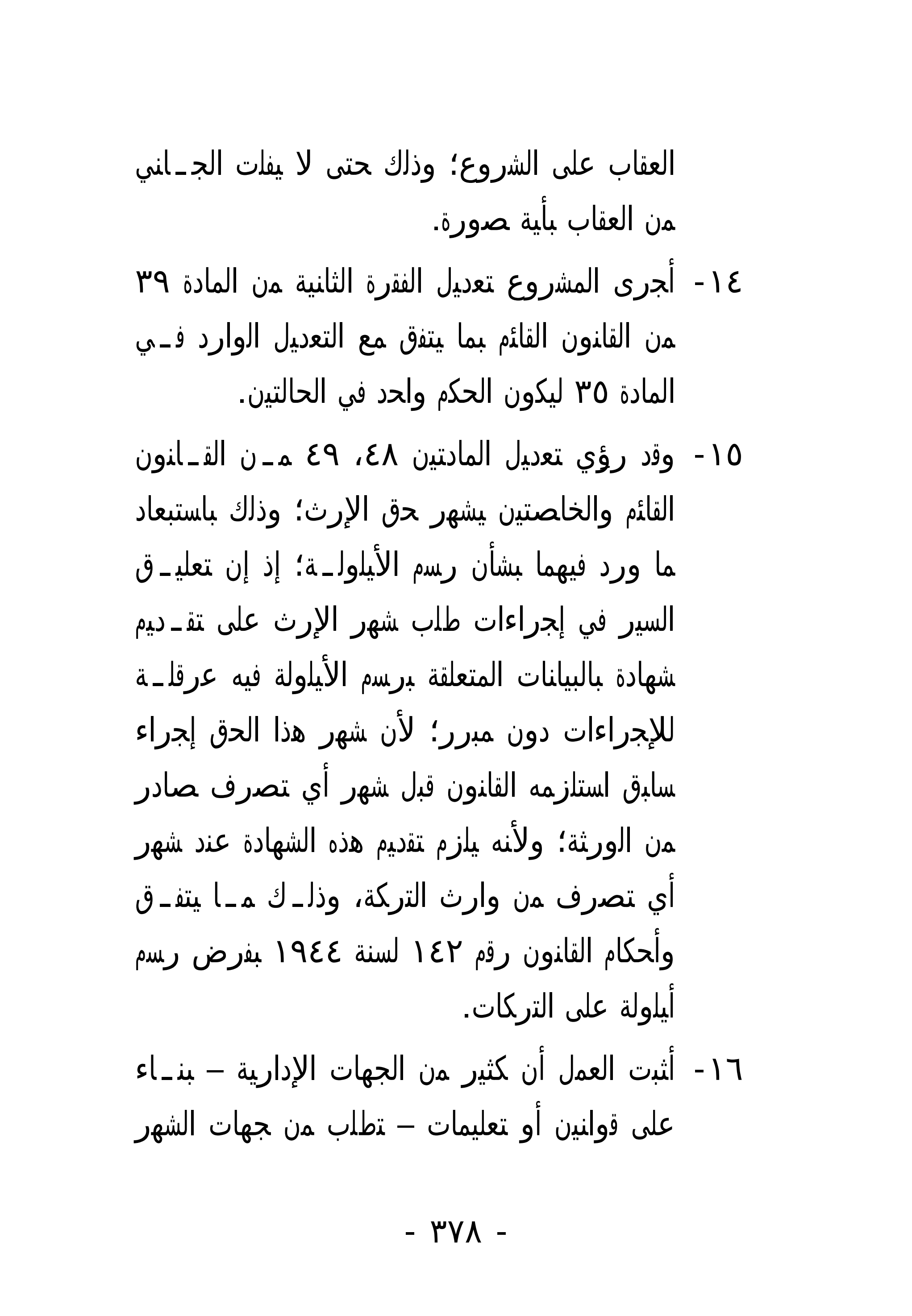
١٢- عدل المشرع الفقرتين الثالثة والرابعة مـن المـادة ٣٥ من القانون القائم، بما يوجب علـى القاضـي سماع إيضاحات صاحب الشـأن، للوقـوف علـى الأسانيد التي يبني عليها تظلمه، وكذلك إيضـاحات مكتب الشهر العقاري المختص بما يتيح له الإلمـام بجميع جوانب الموضوع المطروح عليه؛ وليجيء قراره سليما.

وحرصا على مصالح أصحاب الشأن التي تستدعي إتاحة الوقت الكافي للقاضي للدراسة والفحص قبل إصدار قـراره

ورغبة في إنهاء إجراءات هذه المنازعة في أقـرب وقـتٍ استقرارٍ للحقوق؛ فقد رؤي للتوفيق بين هذين الاعتبارين أن يصدر القاضي قرارا مسببا خلال (أسبوع) من رفع الأمـر إليه.

م ٣٦ مكرر: جريمة اصطناع محرر وأخذ حكم صحة تعاقد به، وتسجيله:

١٣- استحدث المشروع مادة برقم ٣٦ مكرر لتنص على تجريم الأفعال التي تقـوم بهـا عـادة عصـابات اغتصاب العقارات، والتـي لا تكـون فـي حكـم جريمتي النصب والتزوير؛ لعدم توافر أركانهمـا؛ وذلك على غرار نص المادة ٦٥ من القانون رقـم ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بنظام السجل العيني؛ ذلـك أن الجريمة التي تضمنها المشروع تتـوافر أركانهـا بمجرد التوصل إلى شهر محـرر ناقـل للملكيـة، أو ترتيب لحق عيني مع علم الفاعل بأن ذلك العقار أو الحق العيني مملوك للغير، كما تضـمن الـنص

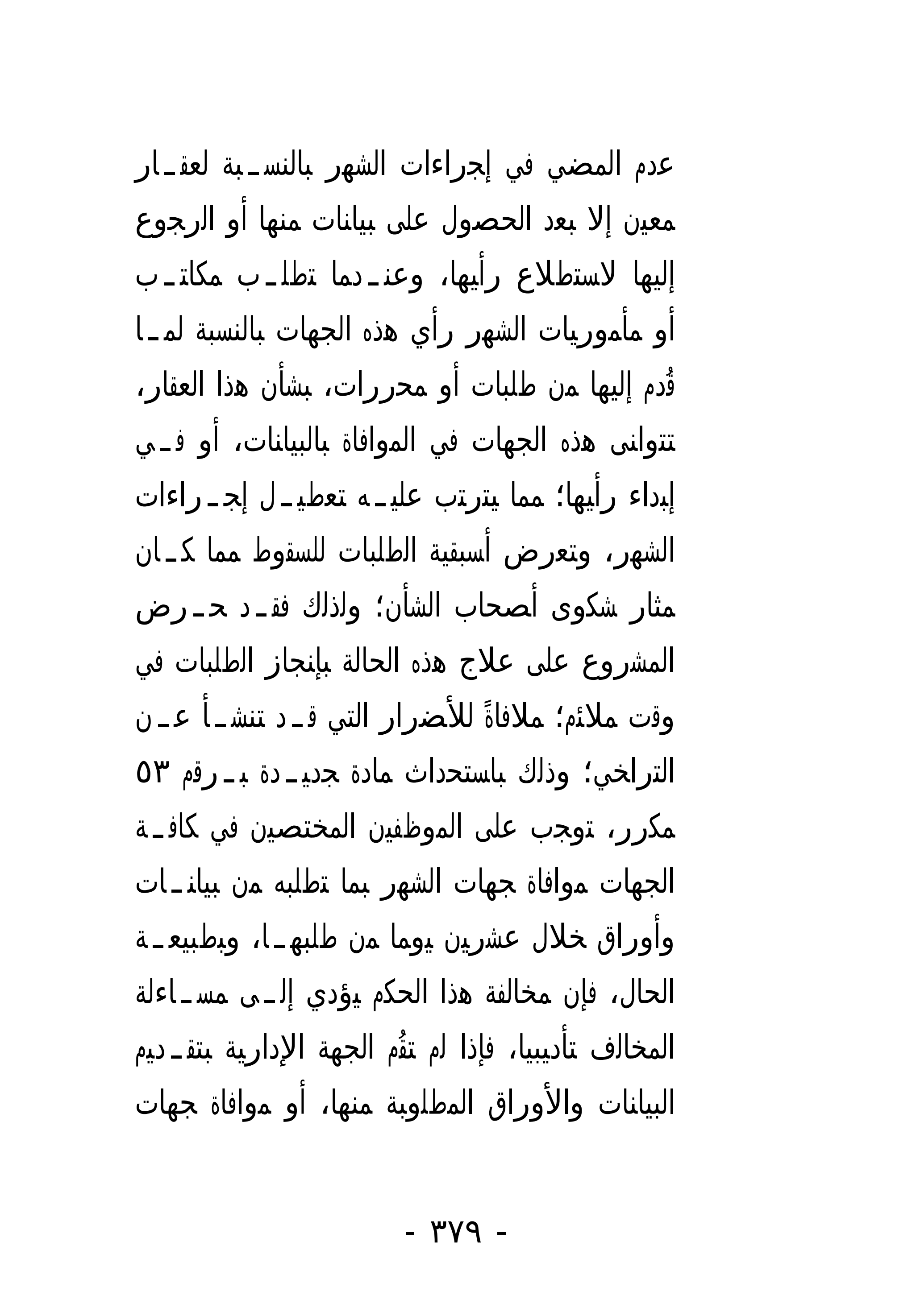


العقاب على الشروع؛ وذلك حتى لا يفلت الجـاني من العقاب بأية صورة.

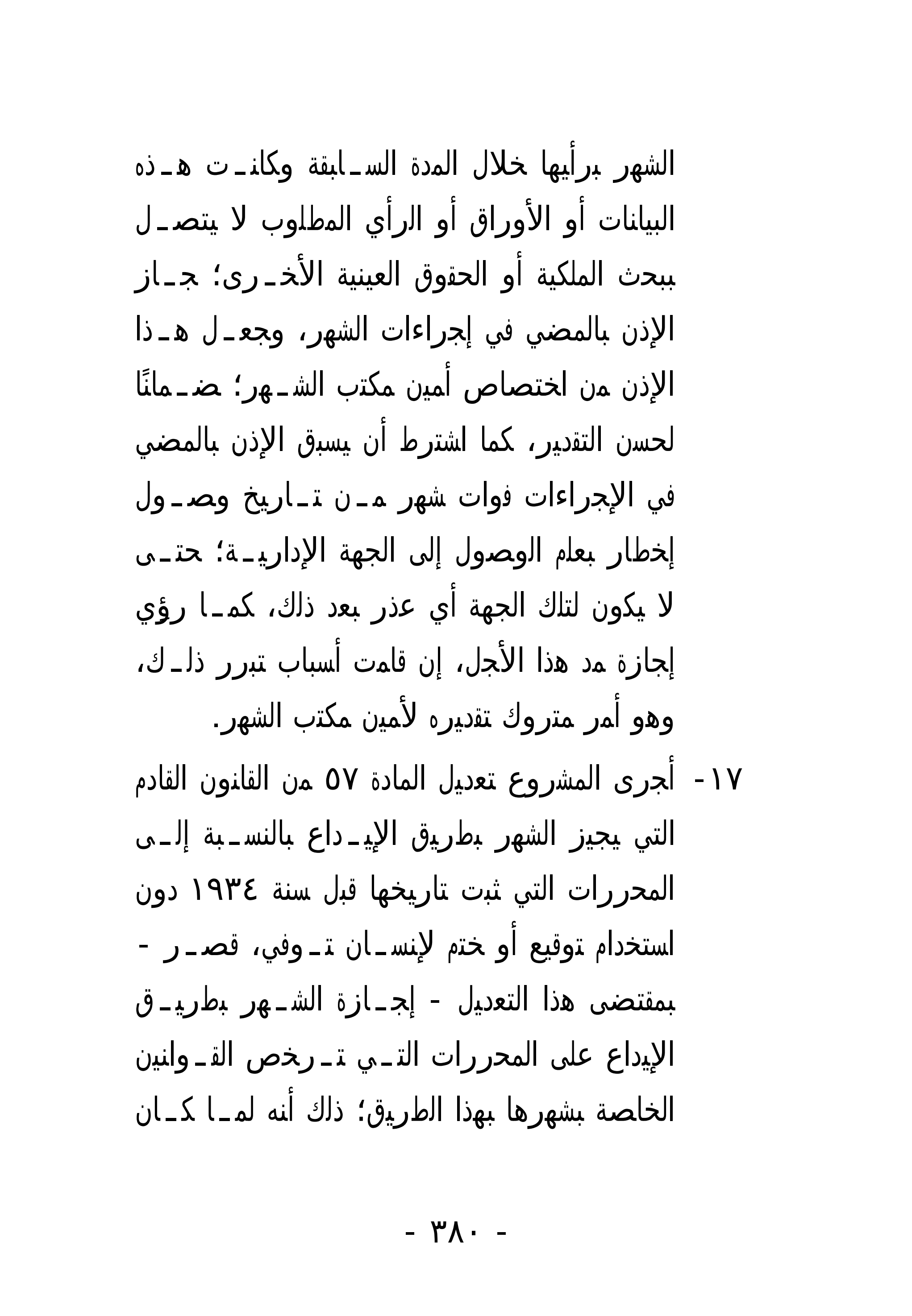
١٤- أجرى المشروع تعديل الفقرة الثانية من المادة ٣٩ من القانون القائم بما يتفق مع التعديل الوارد فـي المادة ٣٥ ليكون الحكم واحد في الحالتين.

١٥- وقد رؤي تعديل المادتين ٤٨، ٤٩ مـن القـانون القائم والخاصتين بشهر حق الإرث؛ وذلك باستبعاد ما ورد فيهما بشأن رسم الأيلولـة؛ إذ إن تعليـق السير في إجراءات طلب شهر الإرث على تقـديم شهادة بالبيانات المتعلقة برسم الأيلولة فيه عرقلـة للإجراءات دون مبرر؛ لأن شهر هذا الحق إجراء سابق استلزمه القانون قبل شهر أي تصرف صادر من الورثة؛ ولأنه يلزم تقديم هذه الشهادة عند شهر أي تصرف من وارث التركة، وذلـك مـا يتفـق وأحكام القانون رقم ١٤٢ لسنة ١٩٤٤ بفرض رسم أيلولة على التركات.

١٦- أثبت العمل أن كثير من الجهات الإدارية – بنـاء على قوانين أو تعليمات – تطلب من جهات الشهر

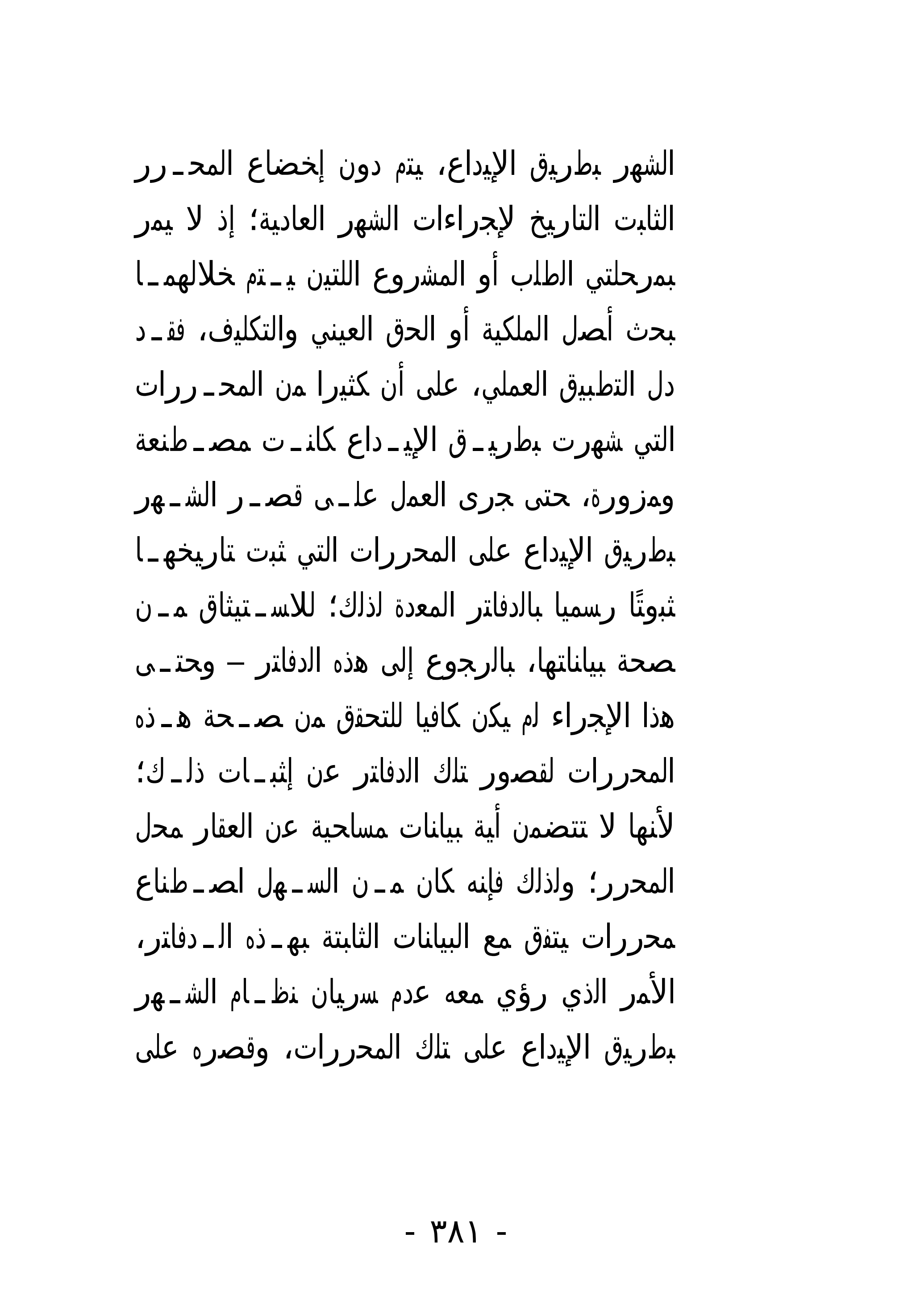


عدم المضي في إجراءات الشهر بالنسبة لعقار معين إلا بعد الحصول على بيانات منها أو الرجوع إليها لاستطلاع رأيها، وعندما تطلب مكاتب أو مأموريات الشهر رأي هذه الجهات بالنسبة لما قُدم إليها من طلبات أو محررات، بشأن هذا العقار، تتوانى هذه الجهات في الموافاة بالبيانات، أو في إبداء رأيها؛ مما يترتب عليه تعطيل إجراءات الشهر، وتعرض أسبقية الطلبات للسقوط مما كان مثار شكوى أصحاب الشأن؛ ولذلك فقد حرض المشروع على علاج هذه الحالة بإنجاز الطلبات في وقت ملائم؛ ملافاةً للأضرار التي قد تنشأ عن التراخي؛ وذلك باستحداث مادة جديدة برقم ٥٣ مكرر، توجب على الموظفين المختصين في كافة الجهات موافاة جهات الشهر بما تطلبه من بيانات وأوراق خلال عشرين يوما من طلبها، وبطبيعة الحال، فإن مخالفة هذا الحكم يؤدي إلى مساءلة المخالف تأديبيا، فإذا لم تقُم الجهة الإدارية بتقديم البيانات والأوراق المطلوبة منها، أو موافاة جهات



الشهر برأيها خلال المدة السابقة وكانت هذه البيانات أو الأوراق أو الرأي المطلوب لا يتصل ببحث الملكية أو الحقوق العينية الأخرى؛ جاز الإذن بالمضي في إجراءات الشهر، وجعل هذا الإذن من اختصاص أمين مكتب الشهر؛ ضمانًا لحسن التقدير، كما اشترط أن يسبق الإذن بالمضي في الإجراءات فوات شهر من تاريخ وصول إخطار بعلم الوصول إلى الجهة الإدارية؛ حتى لا يكون لتلك الجهة أي عذر بعد ذلك، كما رؤي إجازة مد هذا الأجل، إن قامت أسباب تبرر ذلك، وهو أمر متروك تقديره لأمين مكتب الشهر.

١٧- أجرى المشروع تعديل المادة ٥٧ من القانون القادم التي يجيز الشهر بطريق الإيداع بالنسبة إلى المحررات التي ثبت تاريخها قبل سنة ١٩٣٤ دون استخدام توقيع أو ختم لإنسان توفي، قصر - بمقتضى هذا التعديل - إجازة الشهر بطريق الإيداع على المحررات التي ترخص القوانين الخاصة بشهرها بهذا الطريق؛ ذلك أنه لما كان



الشهر بطريق الإيداع، يتم دون إخضاع المحـرر الثابت التاريخ لإجراءات الشهر العادية؛ إذ لا يمر بمرحلتي الطلب أو المشروع اللتين يـتم خلالهمـا بحث أصل الملكية أو الحق العيني والتكليف، فقـد دل التطبيق العملي، على أن كثيرا من المحـررات التي شهرت بطريـق الإيـداع كانـت مصـطنعة ومزورة، حتى جرى العمل علـى قصـر الشـهر بطريق الإيداع على المحررات التي ثبت تاريخهـا ثبوتًا رسميا بالدفاتر المعدة لذلك؛ للاسـتيثاق مـن صحة بياناتها، بالرجوع إلى هذه الدفاتر – وحتـى هذا الإجراء لم يكن كافيا للتحقق من صـحة هـذه المحررات لقصور تلك الدفاتر عن إثبـات ذلـك؛ لأنها لا تتضمن أية بيانات مساحية عن العقار محل المحرر؛ ولذلك فإنه كان مـن السـهل اصـطناع محررات يتفق مع البيانات الثابتة بهـذه الـدفاتر، الأمر الذي رؤي معه عدم سريان نظـام الشـهر بطريق الإيداع على تلك المحررات، وقصره على

المحررات التي تجيز القوانين الخاصة شهرها بهذا الطريق.

١٨- نص المشروع في المادة الرابعة منه علـى إلغـاء المادة (٣) من القانون القائم التي تنص على إنشاء مجلس للشهر العقاري يكون من الأمين العام رئيسا وستة أعضاء من بينهم من يمثـل جهـة القضـاء ومصلحة المساحة وبيـوت الائتمـان العقـاري، لتعرض عليـه مشـروعات القـوانين واللـوائح والقرارات والمنشورات المتعلقة بالشهر العقـاري والاقتراح ما يرى إدخاله على نظام الشـهر مـن تعديلات، وفحص ما يقدم إليه من اقتراحات.

وقد استهدف هذا النص منذ العمل بأحكام القانون القـائم اعتبارا من يناير سنة ١٩٤٧ الجهات معاونة الجهات الممثلة في المجلس المذكور لمصلحة الشهر العقـاري، وهـي فـي مستهل إنشائها في ظل نظام جديد للشهر، وما قد ينقصها من عناصر الخبرة.

وقد قامت مصلحة الشهر العقاري بتأدية رسالتها مدة تزيد على الربع قرن، فأصبح القائمون على العمل بهـا قـادرين

على ممارسة هذه الأعمال؛ ولهذا لم تعد ثمـة حاجـة إلـى الإبقاء على المجلس المذكور، والذي لم ينعقد إلا مرة واحدة منذ العمل بالقانون القائم، فضلا عن أن تشـكيل مثـل هـذا المجلس لا يقتضي نصا في القانون، ويكفي في شـأنه فيمـا لو دعت الحاجة إلى إعادة تشكيلها، استصـدار قـرار مـن رئيس الجمهورية؛ إعمالاً للمادة ١٤٦ من الدستور.

وزير العدل

مستشار/

قوانين التسجيل السابقة على إنشاء مصلحة الشهر العقاري للاستئناس فقط ليس إلا القانونان ١٨، ١٩ لسنة ١٩٢٣

قانون رقم ١٨ لسنة ١٩٢٣
بتعديل نصوص (القانون المدني للمحاكم الأهلية)
فيما يتعلق بالتسجيل

نحن فؤاد الأول – ملك مصر

رسمنا بما هو آت

مادة ١:

جميع العقود الصادرة بين الأحياء؛ بعـوض أو بغيـر عوض، والتي من شأنها إنشاء حق ملكية، أو حـق عينـي عقاري آخر، أو نقله أو تغييره أو زواله، وكـذلك الأحكـام النهائية التي يترتب عليها شيء من ذلك، يجـب إشـهارها بواسطة تسجيلها في قلم كتاب المحكمة الابتدائية الكائن فـي دائرتها العقار، أو في المحكمة الشرعية؛ وذلك مع مراعـاة النصوص المعمول بها الآن في مـواد الامتيـاز والـرهن العقاري والاختصاصات العقارية.

ويترتب على عدم التسجيل أن الحقوق المشار إليها لا تنشأ ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول؛ لا بين المتعاقدين ولا بالنسبة لغيرهم.

ولا يكون للعقود غير المسجلة من الأثر سوى الالتزامات الشخصية بين المتعاقدين.

وتعتبر أحكام هذه المادة مقيدة للنصوص الخاصة بانتقال الملكية والحقوق العينية العقارية الأخرى بمجرد الإيجاب والقبول بين المتعاقدين.

مادة ٢:

يجب أيضا تسجيل ما يأتي:

أولاً: العقود والأحكام النهائية (المقررة) لحقوق الملكية، أو الحقوق العينية العقارية الأخرى المشار إليها في المادة السابقة بما فيها القسمة العقارية.

ثانيا: الإيجارات التي تزيد مدتها عن تسع سنوات والمخالصات بأكثر من أجرة ثلاث سنوات مقدما.

فإذا لم تسجل هذه الأحكام والسندات، فلا تكون حجة على الغير، كما أنها لا تكون حجة كذلك ولو كانت مسجلة إذا

داخلها (التدليس)، غير أنه فيما يتعلق بالعقود المشار إليها في الفقرة الثانية من هذه المادة لا يكون للغير سوى حق تخفيض الإجارة إلى تسع سنوات إذا زادت مدتها عن ذلك، وعدم اعتماد ما دفع مقدما زائدا عن أجرة ثلاث سنين.

مادة ٣:

يجب أن تشمل المحررات المقدمة للتسجيل - خلاف البيانات الخاصة بموضوعها - جميع البيانات اللازمة أو المفيدة في الدلالة على شخص الطرفين، وتعيين العقار بالذات، وعلى الأخص:

أ- أسماء الطرفين وأسماء آبائهم وأجدادهم لآبائهم، وكذلك محل إقامة الطرفين.

ب- بيان الناحية واسم ونمرة الحوض، ونمر القطع إذا كانت واردة قوائم فك الزمام، وكذلك حدود ومساحة القطع بأدق بيان مستطاع.

ويجب في عقود البيع والبدل، ذكر أصل الملكية، واسم المالك السابق، وكذلك تاريخ ونمرة تسجيل عقده إذا كان مسجلاً.

مادة ٤:

المحررات العرفية التي لا تشتمل على البيانات الموضحة بالمادة السابقة لا يمكن تسجيلها إلا بعد الحصول على (ترخيص بذلك من قاضي الأمور الوقتية) وعلى كل حال تأخذ هذه المحررات في دفتر العرائض نمرا مسلسلة تحفظ لها دورها؛ حتى يصدر أمر القاضي، ويجب تقديم الطلب إليه في مدة لا تتجاوز (ثلاثين يوما).

مادة ٥:

تسهيلا لمراعاة ما ورد في المادة الثالثة، تقدم الحكومة لأرباب الشأن نماذج مطبوعة لأهم العقود التي يقضي القانون بتسجيلها.

مادة ٦:

يجب التصديق على إمضاءات وأختام الطرفين الموقع بها على المحررات العرفية المقدمة للتسجيل. ويكون التصديق بمعرفة أحد الموظفين أو المأمورين العموميين الذين يعينون بالقرارات المنصوص عنها في المادة السابعة عشرة.

مادة ٧:

يجب التأشير على هامش سجل المحررات واجبة التسجيل بما يقدم ضدها من دعاوى البطلان أو الفسـخ أو الإلغـاء، أو الرجوع فيها، فإذا كان المحرر الأصلي لم يسجل فتسجل تلك الدعاوى، وكذلك دعاوى استحقاق أي حق من الحقـوق العينية العقارية، يجب تسجيلها أو التأشير بها كما ذكر.

مادة ٨:

تحصل التأشيرات والتسجيل المشار إليهـا فـي المـادة السابقة؛ بناء على طلب صاحب الشأن، مع تقـديم عريضـة الدعوى بعد إعلانها وقيدها.

ويذكر في التأشير تـاريخ العريضـة ونـوع الـدعوى والطلبات المبينة بالعريضة، وكذلك أسماء الخصوم.

ويحصل التسجيل بقيد ملخص العرضة شـاملا البيانـات المذكورة بالفقرة السابقة مضافًا إليها وصف العقار.

مادة ٩:

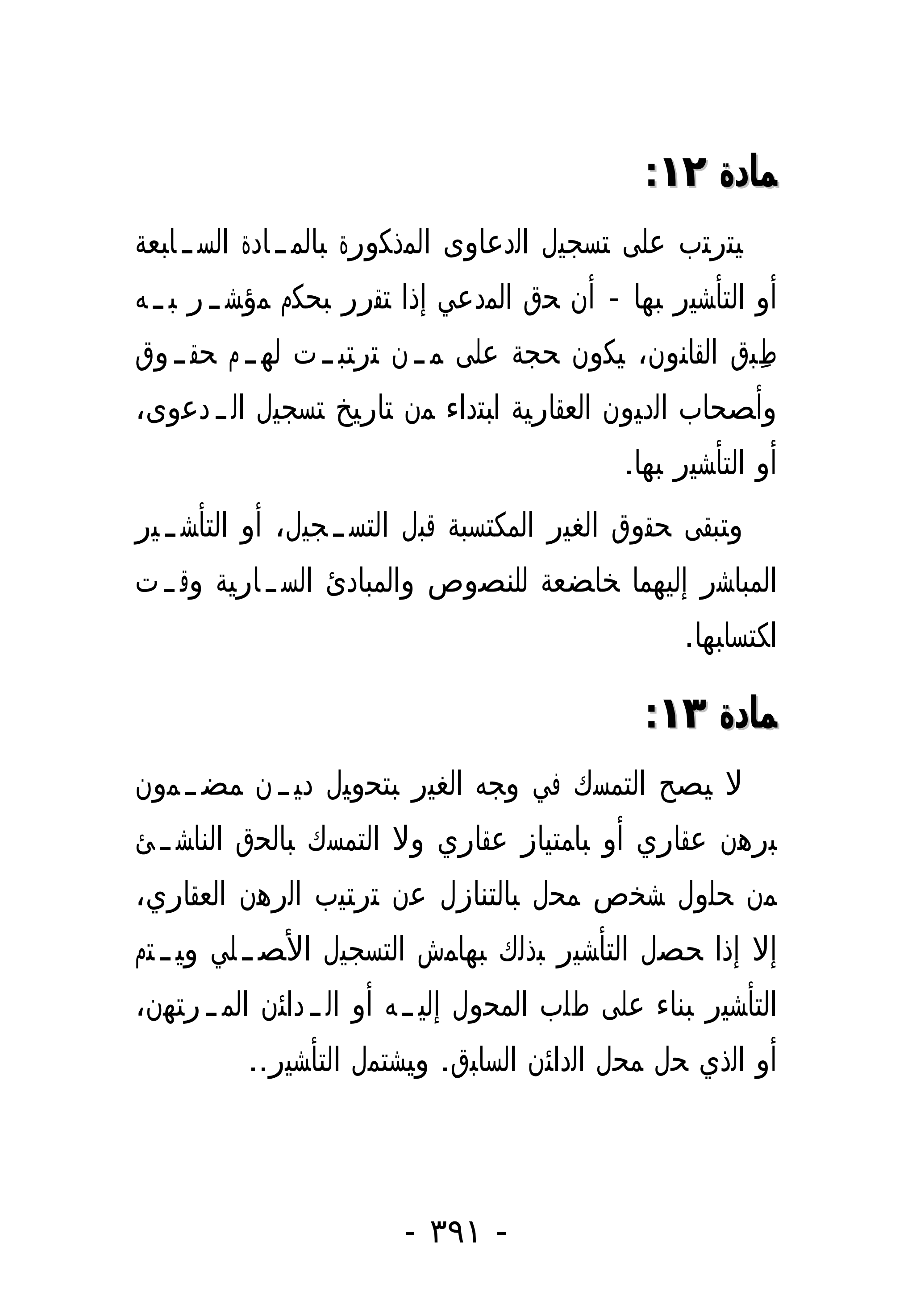
لكل طرف ذي شأن أن يطلب من قاضي الأمور المستعجلة شطب التأشير أو التسجيل المشار إليه في المادة السابعة، فيأمر به القاضي إذا تبين له أن ذلك التأشير أو التسجيل لم يطلب إلا لغرض كيدي محض.

مادة ١٠:

يؤشر بمنطوق الحكم الصادر في الدعاوى المبينة بالمادة السابعة في ذيل التأشير بالدعوى، أو في هامش تسجيلها.

مادة ١١:

لأن يكون الدعوى حجة على الغير من ذي الجنسية الأجنبية، يجب أن يطل بصاحب الشأن قيد التسجيلات والتأشيرات المذكورة في المواد ٧، ٨، ٩، ١٠ بقلم الرهون المختلط الكائن في دائرته العقار. وكذلك تبلغ الأوامر الصادرة بشطب التسجيلات والتأشيرات المذكورة إلى قلم الرهون المختلط؛ ليقوم بتنفيذها بناء على طلب صاحب الشأن.



مادة ١٢:

يترتب على تسجيل الدعاوى المذكورة بالمـادة السـابعة أو التأشير بها - أن حق المدعي إذا تقرر بحكم مؤشـر بـه طِبق القانون، يكون حجة على مـن ترتبـت لهـم حقـوق وأصحاب الديون العقارية ابتداء من تاريخ تسجيل الـدعوى، أو التأشير بها.

وتبقى حقوق الغير المكتسبة قبل التسـجيل، أو التأشـير المباشر إليهما خاضعة للنصوص والمبادئ السـارية وقـت اكتسابها.

مادة ١٣:

لا يصح التمسك في وجه الغير بتحويل ديـن مضـمون برهن عقاري أو بامتياز عقاري ولا التمسك بالحق الناشـئ من حلول شخص محل بالتنازل عن ترتيب الرهن العقاري، إلا إذا حصل التأشير بذلك بهامش التسجيل الأصـلي ويـتم التأشير بناء على طلب المحول إليـه أو الـدائن المـرتهن، أو الذي حل محل الدائن السابق. ويشتمل التأشير..

أولاً: على تاريخ السند وصفته.

ثانيا: على أسماء الطرفين، وألقابهما، وصناعتهما، ومحل إقامتهما.

ثالثًا: على بيان التسجيل الأصلي مع نمرتـه المسلسـلة، وتاريخ ورقم صفحة السجل.

مادة ١٤:

لا يسري هذا القانون على المحررات التي ثبت تاريخهـا ثبوتًا رسميا، ولا على الأحكام التي صدرت قبل تاريخ العمل به، بل تظل خاضعة من حيث الآثار التـي تترتـب عليهـا لأحكام القوانين التي كانت سارية عليها.

مادة ١٥:

لوزير الحقانية أن يصدر قرار يبين فيه القواعد التي يسير عليها العمل في المستقبل، فيما يتعلق بمسك دفاتر التسجيل.

مادة ١٦:

تُلغَـى المـواد ٤٧، ٥٢، ٥٥٠، ٦٠٦، و٦٠٩، و٦١١ و٦١٢، ٦١٣، ٦١٥، ٦١٦، ٦١٧، ٦١٨، ٦١٩ من القانون

المدني للمحاكم الأهلية، وكذلك يلغَى كل نص يخـالف هـذا القانون، أو يخالف القرار الذي سيصدر طِبقًا للمادة السـابقة، وذلك مع مراعاة نصوص المادتين ١٢ فقرة ثانية و١٤ مـن هذا القانون.

مادة ١٧:

على وزيري المالية والحقانية، تنفيذُ هذا القانون؛ كل فيما يخصه، ويعمل به من أول ينـاير سـنة ١٩٢٤. وعليهمـا إصدار القرارات اللازمة لذلك.

(صدر بسراي المنتزه في ٢٦/ ٦/ ١٩٢٣).

قانون رقم ١٩ لسنة ١٩٢٣
بتعديل نصوص (القانون المدني للمحاكم المختلطة) فيما يتعلق بالتسجيل

نحن فؤاد الأول – ملك مصر

رسمنا بما هو آتٍ

مادة ١:

جميع العقود الصادرة بين الأحياء؛ بعوض أو بغير عوض، والتي من شأنها إنشاء حق ملكية أو حق عيني عقاري آخر، أو نقله أو تغييره أو زواله، وكذلك الأحكام النهائية التي يترتب عليها شيء من ذلك، يجب إشهارها بواسطة تسجيلها في قلم الرهون الكائن في دائرته العقار، وذلك مع مراعاة النصوص المعمول بها الآن في مواد الامتياز والرهن العقاري والاختصاصات العقارية.

ويترتب على عدم التسجيل أن الحقوق المشار إليها لا تنشأ ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول؛ لا بين المتعاقدين ولا بالنسبة لغيرهم، وتعتبر أحكام هذه المادة مقيدة للنصوص

الخاصة بانتقال الملكية والحقوق العينية العقارية الأخرى، بمجرد الإيجاب والقبول بين المتعاقدين.

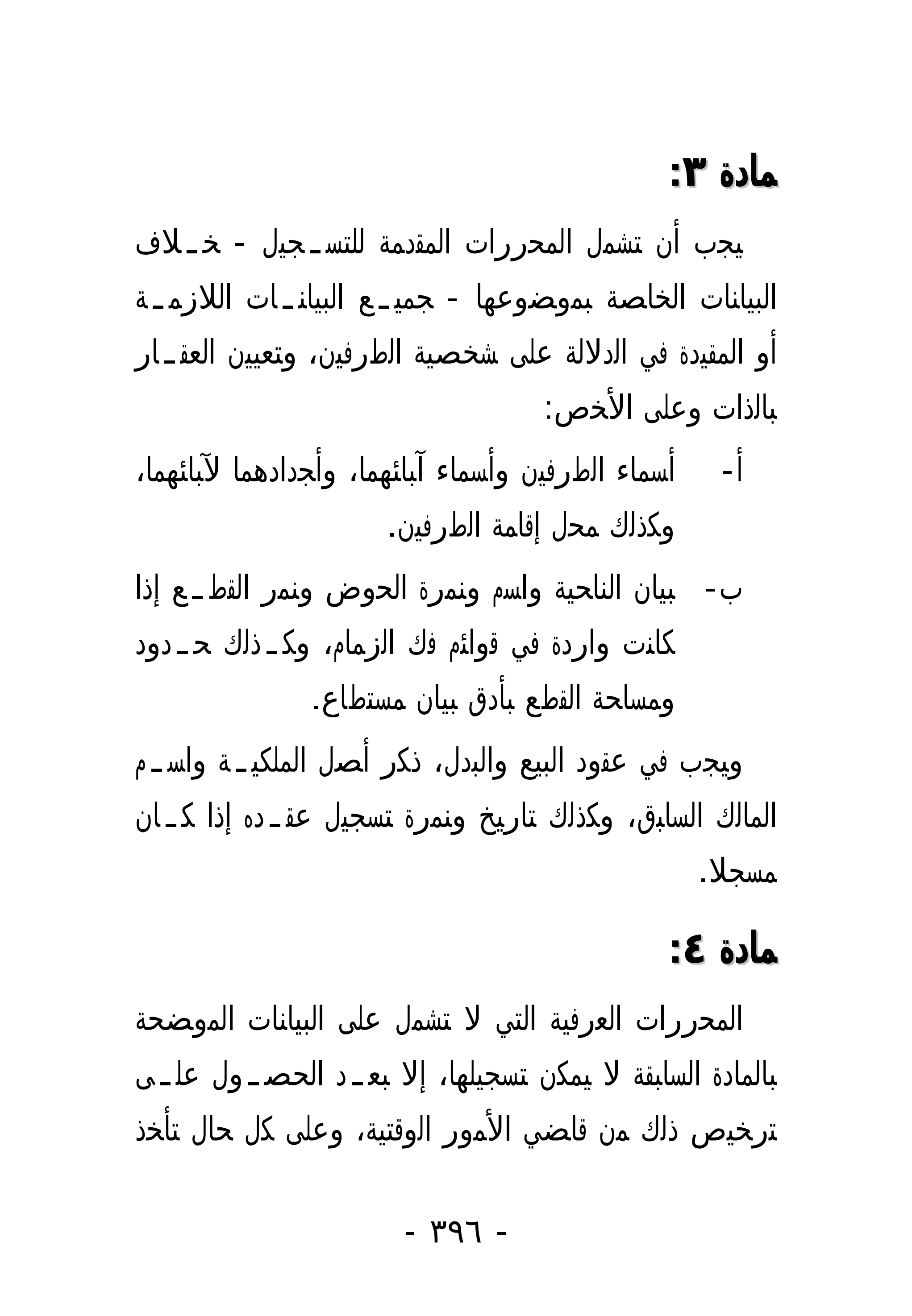
مادة ٢:

يجب أيضا تسجيل ما يأتي:

أولاً: العقود والأحكام النهائية المقررة لحقوق الملكية أو الحقوق العينية العقارية الأخرى المشار إليها في المادة السابقة، بما فيها القسمة العقارية.

ثانيا: الإجارات التي تزيد مدتها عن تسع سنوات، والمخالصات بأكثر من أجرة ثلاث سنوات مقدما.

فإذا لم تسجل هذه الأحكام والسندات؛ فلا يكون حجة على الغير، كما أنها لا تكون حجة كذلك ولو كانت مسجلة؛ إذا داخلها التدليس. غير أنه فيما يتعلق بالعقود المشار إليها في الفقرة الثانية من هذه المادة، لا يكون للغير سوى حق تخفيض الإجارة إلى تسع سنوات، إذا زادت مدتها عن ذلك، وعدم اعتماد ما دفع مقدما زائدا عن أجرة ثلاث سنين.



مادة ٣:

يجب أن تشمل المحررات المقدمة للتسـجيل - خـلاف البيانات الخاصة بموضوعها - جميـع البيانـات اللازمـة أو المقيدة في الدلالة على شخصية الطرفين، وتعيين العقـار بالذات وعلى الأخص:

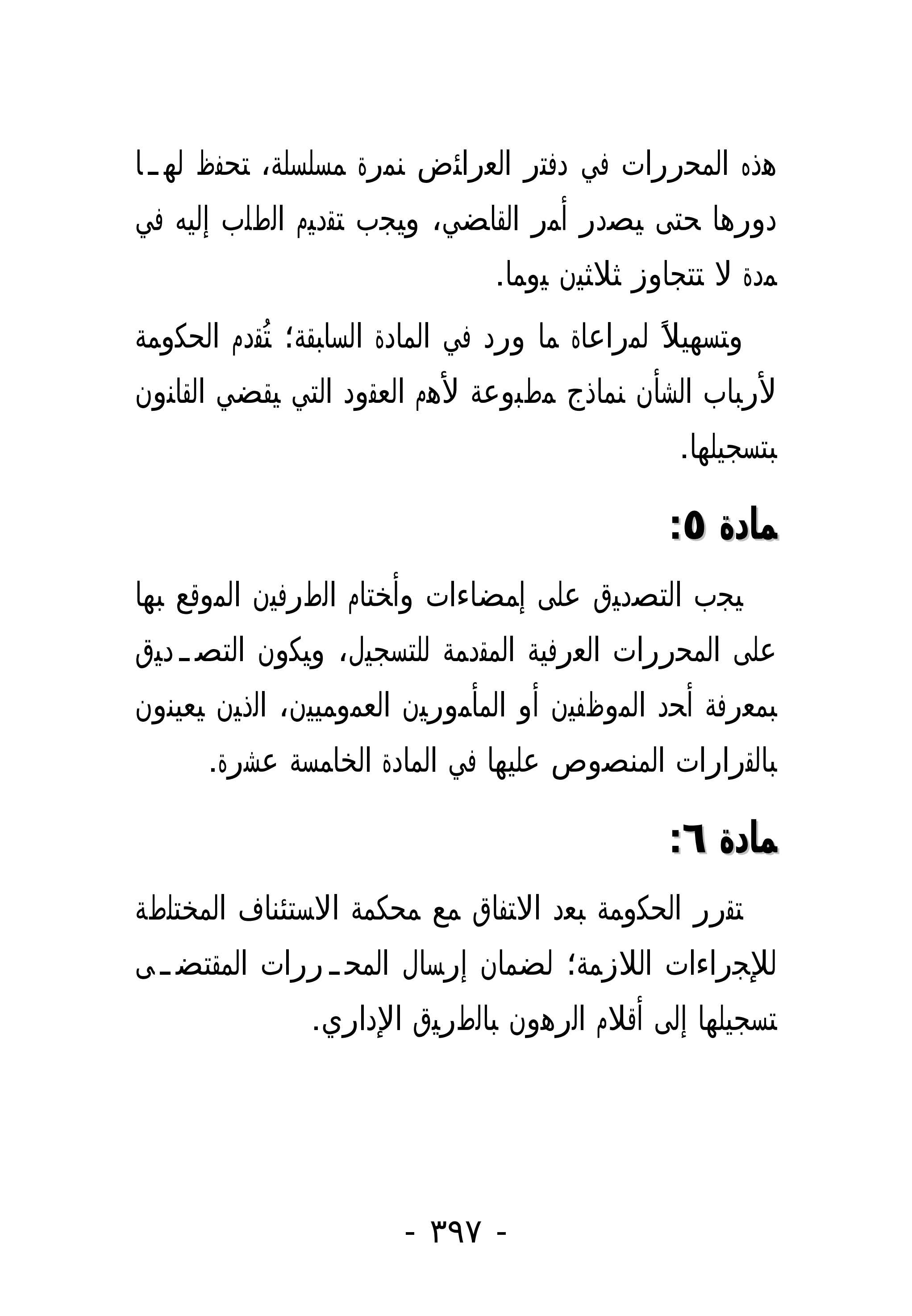
أ- أسماء الطرفين وأسماء آبائهما، وأجدادهما لآبائهما، وكذلك محل إقامة الطرفين.

ب- بيان الناحية واسم ونمرة الحوض ونمر القطـع إذا كانت واردة في قوائم فك الزمام، وكـذلك حـدود ومساحة القطع بأدق بيان مستطاع.

ويجب في عقود البيع والبدل، ذكر أصل الملكيـة واسـم المالك السابق، وكذلك تاريخ ونمرة تسجيل عقـده إذا كـان مسجلا.

مادة ٤:

المحررات العرفية التي لا تشمل على البيانات الموضحة بالمادة السابقة لا يمكن تسجيلها، إلا بعـد الحصـول علـى ترخيص ذلك من قاضي الأمور الوقتية، وعلى كل حال تأخذ


هذه المحررات في دفتر العرائض نمرة مسلسلة، تحفظ لهـا دورها حتى يصدر أمر القاضي، ويجب تقديم الطلب إليه في مدة لا تتجاوز ثلاثين يوما.

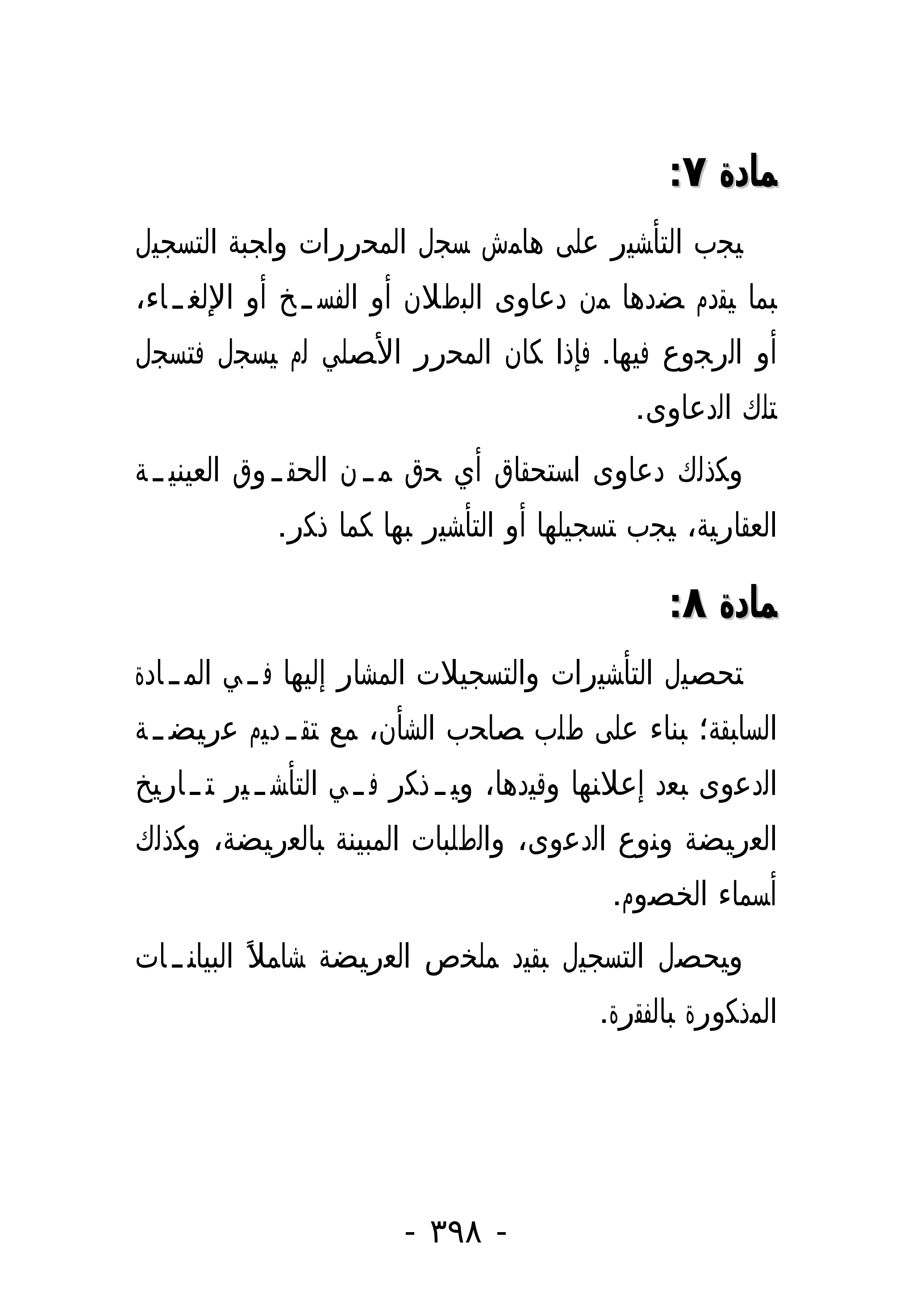
وتسهيلاً لمراعاة ما ورد في المادة السابقة؛ تُقدم الحكومة لأرباب الشأن نماذج مطبوعة لأهم العقود التي يقضي القانون بتسجيلها.

مادة ٥:

يجب التصديق على إمضاءات وأختام الطرفين الموقع بها على المحررات العرفية المقدمة للتسجيل، ويكون التصـديق بمعرفة أحد الموظفين أو المأمورين العموميين، الذين يعينون بالقرارات المنصوص عليها في المادة الخامسة عشرة.

مادة ٦:

تقرر الحكومة بعد الاتفاق مع محكمة الاستئناف المختلطة للإجراءات اللازمة؛ لضمان إرسال المحـررات المقتضـى تسجيلها إلى أقلام الرهون بالطريق الإداري.



مادة ٧:

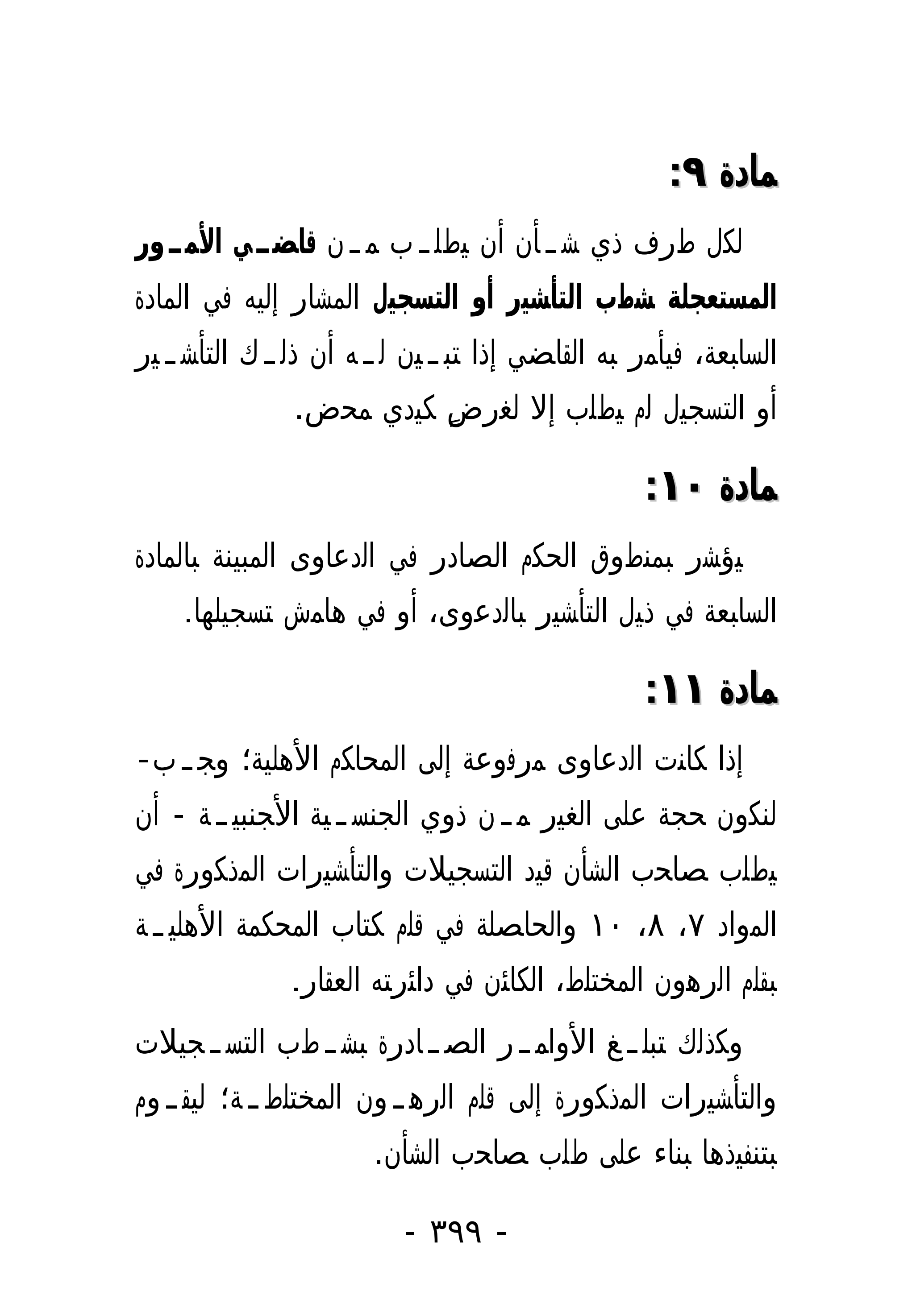
يجب التأشير على هامش سجل المحررات واجبة التسجيل بما يقدم ضدها من دعاوى البطلان أو الفسـخ أو الإلغـاء، أو الرجوع فيها. فإذا كان المحرر الأصلي لم يسجل فتسجل تلك الدعاوى.

وكذلك دعاوى استحقاق أي حق مـن الحقـوق العينيـة العقارية، يجب تسجيلها أو التأشير بها كما ذكر.

مادة ٨:

تحصيل التأشيرات والتسجيلات المشار إليها فـي المـادة السابقة؛ بناء على طلب صاحب الشأن، مع تقـديم عريضـة الدعوى بعد إعلانها وقيدها، ويـذكر فـي التأشـير تـاريخ العريضة ونوع الدعوى، والطلبات المبينة بالعريضة، وكذلك أسماء الخصوم.

ويحصل التسجيل بقيد ملخص العريضة شاملاً البيانـات المذكورة بالفقرة.



مادة ٩:

لكل طرف ذي شأن أن يطلب من **قاضي الأمور المستعجلة شطب التأشير أو التسجيل** المشار إليه في المادة السابعة، فيأمر به القاضي إذا تبين له أن ذلك التأشير أو التسجيل لم يطلب إلا لغرضٍ كيدي محض.

مادة ١٠:

يؤشر بمنطوق الحكم الصادر في الدعاوى المبينة بالمادة السابعة في ذيل التأشير بالدعوى، أو في هامش تسجيلها.

مادة ١١:

إذا كانت الدعاوى مرفوعة إلى المحاكم الأهلية؛ وجب- لتكون حجة على الغير من ذوي الجنسية الأجنبية - أن يطلب صاحب الشأن قيد التسجيلات والتأشيرات المذكورة في المواد ٧، ٨، ١٠ والحاصلة في قلم كتاب المحكمة الأهلية بقلم الرهون المختلط، الكائن في دائرته العقار.

وكذلك تبلغ الأوامر الصادرة بشطب التسجيلات والتأشيرات المذكورة إلى قلم الرهون المختلطة؛ ليقوم بتنفيذها بناء على طلب صاحب الشأن.

مادة ١٢:

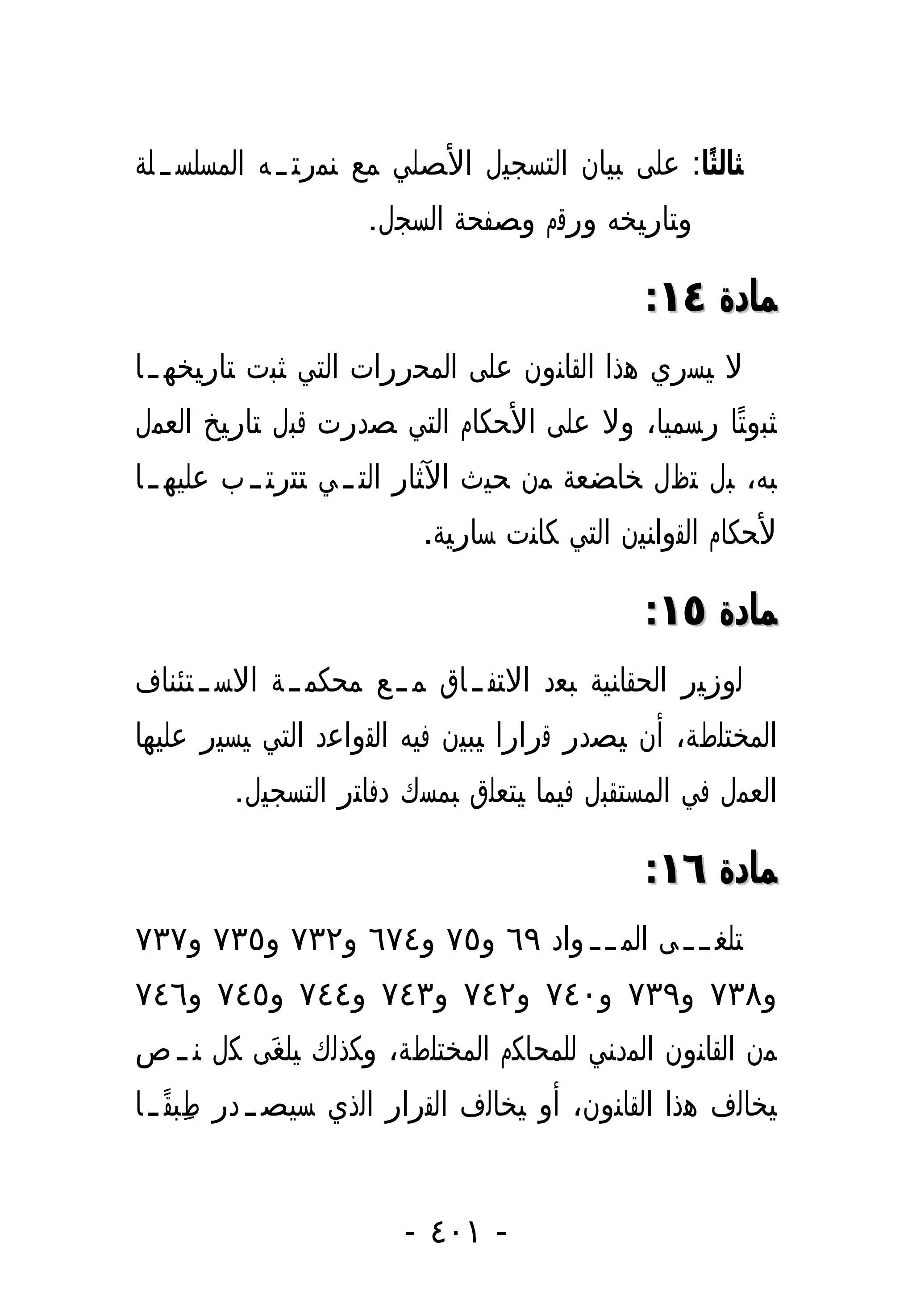
يترتب على تسجيل الدعاوى المذكورة بالمادة السابعة، أو التأشير بها، أن حق المدعي من تُرتب لهم حقوق وأصحاب الديون العقارية؛ ابتداء من تاريخ تسجيل الدعوى أو التأشير بها.

مادة ١٣:

لا يصح التمسك في وجه الغير؛ بتحويل دين مضمون برهن عقاري أو بامتياز عقاري، ولا التمسك بالحق الناشئ من حلول شخص محل الدائن في هذه الحقوق بحكم القانون أو بالاتفاق، ولا التمسك كذلك بالتنازل عن ترتيب الرهن العقاري، إلا إذا حصل التأشير بذلك بهامش التسجيل الأصلي. ويتم التأشير بناء على طلب المحول إليه أو الدائن المرتهن أو الذي حل محل الدائن السابق.

أولاً: على تاريخ السند وصفته.

ثانيا: على أسماء الطرفين وألقابهم وصناعتهم ومحل إقامتهم.



ثالثًا: على بيان التسجيل الأصلي مع نمرتـه المسلسـلة وتاريخه ورقم وصفحة السجل.

مادة ١٤:

لا يسري هذا القانون على المحررات التي ثبت تاريخهـا ثبوتًا رسميا، ولا على الأحكام التي صدرت قبل تاريخ العمل به، بل تظل خاضعة من حيث الآثار التـي تترتـب عليهـا لأحكام القوانين التي كانت سارية.

مادة ١٥:

لوزير الحقانية بعد الاتفـاق مـع محكمـة الاسـتئناف المختلطة، أن يصدر قرارا يبين فيه القواعد التي يسير عليها العمل في المستقبل فيما يتعلق بمسك دفاتر التسجيل.

مادة ١٦:

تلغـــى المـــواد ٦٩ و٧٥ و٦٧٤ و٧٣٢ و٧٣٥ و٧٣٧ و٧٣٨ و٧٣٩ و٧٤٠ و٧٤٢ و٧٤٣ و٧٤٤ و٧٤٥ و٧٤٦ من القانون المدني للمحاكم المختلطة، وكذلك يلغَى كل نـص يخالف هذا القانون، أو يخالف القرار الذي سيصـدر طِبقًـا

للمادة السابقة، وذلك مع مراعاة نصوص المادتين ١٢ فقـرة ثانية و١٤ من هذا القانون.

مادة ١٧:

على وزيري المالية والحقانية تنفيذُ هذا القانون؛ كل فيمـا يخصه، ويعمل به ابتداء من أول يناير سنة ١٩٢٤.

وعليهما إصدار القرارات اللازمة لذلك.

الملك/ أحمد فؤاد الأول

وزارة الحقانية

قرار بخصوص مسك دفاتر التسجيل وإنشاء مأموريات لأقلام الرهون المختلطة

وزير الحقانية

قررت ما هو آتٍ

أولاً: في مسك دفاتر التسجيل

مادة ١:

جميع المحررات واجبة التسجيل، بما فيها الأحكام وقوائم التسجيلات العقارية، تُقدم لقلم الرهون من نسخة أصلية، أو أكثر محررة بالمداد الأسود على ورق خاص يطلب من المصلحة على نفقة الطالب توضع على النسخة الأصلية أو على كل نسخة من النسخ الأصلية نمرة متتابعة تدل على ترتيبها، بحسب تقديمها مع تاريخ اليوم، وبيان ساعة القيد في دفتر العرائض ويوقع عليها كاتب المحكمة، وإذا قدمت من

العقد جملة نسخ أصلية، فيقوم كاتب المحكمة بمراجعتها على نفقة الطالب.

مادة ٢:

إذا لم تقدم من العقد إلا نسخة واحدة فتصور هذه النسخة تصويرا شمسيا (صورة فوتوغرافية) من نسـختين بمعرفـة مصلحة المساحة، وتسلم إحداهما للطالب، وإذا قدم من العقد نسختان أصليتان، فتسلم إحداهما للطالب، وتؤخـذ صـورة النسخة الثانية بالفوتوغرافية بمعرفة مصلحة المسـاحة، وإذا قدم من العقد ثلاث نسخ أصلية فتسلم إحداها للطالب.

قانون رقم ٩ لسنة ٢٠٠٣
بتعديل بعض أحكام القانون رقم ٧٠ لسنة ١٩٦٤ بشأن رسوم التوثيق والشهر

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانوني الآتي نصه، وقد أصدرناه:

المادة الأولى

تضاف مادة جديدة رقم ٣٤ مكرر (٢) إلى القانون رقـم ٧٠ لسنة ١٩٦٤ بشأن رسوم التوثيق والشهر، نصها الآتي:

مادة ٣٤ مكرر (٢):

يخفض الرسم النسبي علـى شـهر المحـررات بنسـبة (٢٥%) من مقداره المستحق بعد التخفيض المنصوص عليه في الفقرة الأولى من المادة (٣٤) مكرر، ومع تطبيق أحكـام الفقرة الثانية من المادة ذاتها، ويسري التخفيض الجديد علـى

المحررات الخاصة بطلبات الشهر القائمة عند بدء العمل به، وتلك التي تقدم خلال ثلاث سنوات.

ويجوز لرئيس الجمهورية أن يقرر العمل بالتخفيض على الرسوم المشار إليها في الفقرة السابقة، وذلك لمدة أو لمـدد أخرى.

المادة الثانية

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويعمل بـه مـن اليوم التالي لتاريخ نشره.

يبصم هذا القانون بخاتم الدولـة، وينفـذ كقـانون مـن قوانينها[٨٧].

صدر برئاسـة الجمهوريـة فـي ٢٩ ذي القعـدة سـنة ١٤٢٣هـ.

(الموافق أول فبراير سنة ٢٠٠٣ م).

حسني مبارك

[٨٧]- الجريدة الرسمية – العدد ٥ (مكرر) في أول فبراير سنة ٢٠٠٣.

قانون رقم ٣ لسنة ٢٠٠٤ [٨٨]
بتعديل بعض أحكام القانون رقم ٧٠ لسنة ١٩٦٤ بشأن رسوم التوثيق والشهر

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتي نصه، وقد أصدرناه:

المادة الأولى:

تُضاف مادة جديدة برقم ٣٤ مكرر (٣) إلى القانون رقـم ٧٠ لسنة ١٩٦٤ بشأن رسوم التوثيق والشهر، نصها الآتي:

مادة ٣٤ مكرر (٣):

"يخفض الرسم النسبي على شهر المحررات بنسبة الثلـث من مقداره المستحق بعد التخفيض المنصوص عليه في الفقرة الأولى من المادة (٣٤) مكرر (٢) ومع تطبيق أحكام المـادة

---

[٨٨]- الجريدة الرسمية – العدد ٩ تابع (أ) في ٢٦ فبراير سنة ٢٠٠٤.

٣٤ مكرر، ويسري التخفـيض الجديـد علـى المحـررات الخاصة بطلبات الشهر القائمة عند بدء العمل به، وتلك التي تقدم خلال ثلاث سنوات تالية.

ولرئيس الجمهورية أن يقرر العمـل بـالتخفيض علـى الرسوم المشار إليها في الفقرة السابقة، وذلك لمدة أو لمـدد أخرى.

المادة الثانية:

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويعمل بـه مـن اليوم التالي لتاريخ نشره.

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها.

صدر برئاسة الجمهورية في ٦ المحرم سنة ١٤٢٥ هـ.

الموافق ٢٦ فبراير سنة ٢٠٠٤ م.

حسني مبارك